CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 223.399 du 6 mai 2013

A. 192.367/XV-1017

En cause : **BILINELLI** Lucien,
ayant élu domicile chez
Me S. NOPÈRE, avocat,
avenue Paul Hymans 71
1200 Bruxelles,

contre :

la commune de Forest,
ayant élu domicile chez
Me Ph. LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 avril 2009 par Lucien Bilinelli qui demande l'annulation du «permis de lotir délivré le 27 novembre 2008 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest visant le lotissement d'une parcelle, rue Berkendael, 121»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 4 mars 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 mars 2013 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSZKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me St. TOUSSAINT, *loco* Me St. NOPÈRE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me M. VELGHE, *loco* Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis à Forest, avenue Brugmann, 179, lequel se compose d'une maison d'habitation à front de rue et d'une conciergerie en fond de parcelle. Cette conciergerie est établie à la limite séparative de la parcelle constituant le n° 179 avenue Brugmann et de celle sise au n° 121 rue Berkendael, qui est cadastrée 76w5.

Le 31 janvier 2008, le collège des bourgmestre et échevins de Forest délivre à la s.a. SICM un permis d'urbanisme tendant à la rénovation de l'immeuble à front de rue sis aux n^{os} 117-119 de la rue Berkendael et à la transformation d'un parking en logement. Le projet prévoit notamment la fusion de deux appartements existants en une habitation unifamiliale sur trois niveaux, le remplacement d'une vitrine par une porte de garage, la démolition d'un parking de quatorze voitures situé en intérieur d'îlot, la construction d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot et le maintien de quatre emplacements de parking au bénéfice de ces deux habitations. L'habitation en intérieur d'îlot serait implantée au fond de la parcelle sise 121 rue Berkendael, cadastrée 76w5, et donnerait sur un jardin à aménager sur le fond de la parcelle sise aux n^{os} 117-119 de la rue Berkendael.

Le 19 juin, la s.a. SICM introduit auprès de la commune de Forest une demande de permis de lotir en vue de la division de la parcelle cadastrée 76w5 en deux lots A et B. Cette parcelle est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

La note explicative comporte notamment les informations suivantes:

> «Le lot A est actuellement bâti et ne change pas. Il comporte également un jardin. Le lot B est créé en fond de parcelle pour y bâtir un logement communiquant avec la parcelle voisine du n° 117/119. Il comporte également un jardin. Cette demande est faite pour finaliser la vente du fond de la parcelle n° 121 en vue d'y construire l'extension du logement de la parcelle 117/119 voisine».

Le projet de division du terrain sis 121 rue Berkendael est explicité sur le plan joint à la demande de permis de lotir, qui figure à la fois la situation existante et la situation projetée. Il résulte des indications de la partie adverse que l'acte de division ne concerne que la parcelle sise 121 rue Berkendael, composée d'une maison d'habitation à front de la rue Berkendael et d'un jardin situé à l'arrière. Le lot vendu est le solde du jardin de la parcelle 121 rue Berkendael et le projet de division ne concerne pas la parcelle 117-119 rue Berkendael, même si le lot B est destiné à être remembré avec la parcelle 117-119 rue Berkendael.

Le cahier des prescriptions littérales définit comme suit les prescriptions sur les lots A et B à créer :

«1.3 Définition de la limite entre le lot A et le lot B:

Réalisée d'une clôture de haies vives plantée du côté du lot A, d'une hauteur comprise entre 1,70 m et 2 m doublées, d'un treillis métallique planté sur l'axe de mitoyenneté.

II. Implantation, volume et caractéristiques des constructions

Spécifique au lot A :

II.A La construction implantée sur le lot A comprend une situation existante dont les transformations sont régies par les règlements en vigueur comme le RCU ou le RRU.

Spécifique au lot B :

II.B La construction implantée dans le lot B répondra aux caractéristiques suivantes :

Implantation

La construction sur le lot B est une extension directement connectée à la parcelle voisine cadastrée 76g4.

Le bâti sera adossé aux mitoyens existants en fond de parcelle 76w5.

Le lot B comprend deux zones distinctes, la zone B1 et la zone B2 (indiquées dans les plans).

La zone B1 est constructible sur sa totalité suivant deux hauteurs différentes, l'une à 10m et l'autre à 7,5m suivant le niveau 0m de référence du trottoir (voir plans).

La zone B2 est une cour non constructible devant rester perméable à 75%.

Hauteur

Les hauteurs maximales constructibles sont indiquées aux plans.

Toiture

Les toitures de la zone constructible B1 sont plates.».

Après que la demande a été complétée les 23 et 24 juillet, un accusé de réception attestant du caractère complet du dossier est délivré le 6 août.

Le dossier est soumis à enquête publique du 28 août au 12 septembre. Aucune réclamation n'est déposée.

Le 16 septembre, la commission de concertation émet un avis rédigé comme suit:

« Considérant la situation urbanistique du bien :

au plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Vu la demande de permis de lotir introduite le 20 juin 2008 et complétée le 06 août 2008, relative à un bien sis rue Berkendael 121;

Considérant que la demande vise à diviser un terrain en deux lots (lot A et lot B) dont le lot A est occupé par un immeuble de rapport existant et l'autre destiné à la construction d'une habitation unifamiliale en lieu et place d'un bâtiment industriel en intérieur d'îlot;

Considérant que plusieurs personnes ont demandé [à] être entendues par la commission de concertation et ont fait valoir les éléments suivants :

- L'impact négatif de la rehausse (60 cm par rapport au bâtiment en intérieur d'îlot accessible depuis l'avenue Brugmann);
- La crainte de perte d'intimité des logements du 121 Berkendael;

Considérant que le permis de lotir prévoit la construction d'un bâtiment de rez + deux étages en fond de parcelle accolé contre un pavillon existant, et ce moyennant l'annexion du fond de la parcelle voisine de gauche;

Considérant que la présente demande de permis de lotir correspond au permis d'urbanisme n° PU 24096 (rue Berkendael 117-119), délivré le 31 janvier 2008, et n'est nécessaire que pour permettre la vente du fond de la parcelle voisine avant mise en œuvre de ce permis d'urbanisme;

Considérant qu'il subsiste une distance d'environ 20 m entre la façade arrière du n° 121 et la nouvelle construction;

Considérant que le projet améliore les qualités de l'intérieur d'îlot les qualités résidentielles des logements du lot A, en ce que :

- il réduit globalement le volume bâti et l'emprise des constructions en intérieur d'îlot par la suppression de la toiture à versants et la création d'un jardin en pleine terre;
- il prévoit la verdurisation des toitures plates;

Considérant que le lot B présente de bonnes conditions résidentielles;

Considérant que vu la configuration des lieux, l'habitation créée en intérieur d'îlot ne générera pas de vues portant atteinte à la privauté [*sic*] du voisinage;

Considérant qu'il convient de préciser dans le cahier des prescriptions littérales que seule l'habitation est autorisée pour le lot B, afin de garantir la tranquillité de l'intérieur d'îlot;

Considérant que le formulaire de demande introduit n'est pas le formulaire *ad hoc*;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- modifier le cahier des prescriptions littérales de manière à n'autoriser que le logement comme affectation pour le lot B et les activités professionnelles restant l'accessoire du logement;
- aligner le gabarit de l'immeuble projeté en fond de parcelle du n° 121 sur la hauteur du mur de la conciergerie accessible depuis l'avenue Brugmann;
- fournir un formulaire de demande de permis de lotir *ad hoc*.».

Le 18 septembre, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable sur cette demande de permis. Cet avis, qui se réfère expressément à l'avis de la commission de concertation, formule les mêmes conditions que celles énoncées par ladite commission.

Le dossier est transmis pour avis au fonctionnaire délégué en date du 22 septembre. Ce dernier s'abstient toutefois d'émettre son avis dans le délai imparti.

Le dossier est complété et modifié en date du 18 novembre. S'agissant des prescriptions littérales, il est précisé que «les toitures de la zone constructible B1 sont plates ou très légèrement inclinées» alors que précédemment il était mentionné que «les toitures de la zone constructible B1 sont plates». Au plan est indiquée une hauteur au faîte de 10,45 m avec une toiture légèrement inclinée.

Le 27 novembre, le collège des bourgmestre et échevins décide d'accorder le permis de lotir sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Sa motivation reproduit l'avis du collège des bourgmestre et échevins, lequel se réfère explicitement à l'avis de la commission de concertation; que la motivation poursuit en ces termes:

> « Considérant que le fonctionnaire délégué n'a pas émis d'avis dans le délai légal; que son avis est dès lors réputé favorable mais que les dérogations éventuellement contenues dans la demande ne sont pas accordées;
> Vu les plans et documents modifiés introduits par le demandeur répondant aux conditions émises par le collège des bourgmestre et échevins;
> Considérant que les plans modifiés respectent le Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le gabarit constructible est aligné sur le profil voisin;».

Le 14 mai 2009, un nouveau permis d'urbanisme est accordé à la s.a. SICM en vue de la démolition d'un parking et de la construction d'une habitation rue Berkendael 117. Il résulte de la motivation de ce permis que la demande tendait «à mettre le projet couvert par le permis du 31/01/2008 en conformité avec le permis de lotir du 27/11/2008 en ce qui concerne le gabarit de la toiture de la nouvelle construction située en fond de parcelle et en particulier en vue de ne pas rehausser le mur mitoyen avec l'arrière-bâtiment situé 179 avenue Brugmann». Aucun recours n'a été introduit à l'encontre de ce permis;

Considérant que le requérant expose que son intérêt à agir découle de ce qu'il est propriétaire d'une maison comportant notamment une conciergerie entièrement rénovée, que le permis de lotir attaqué «autorise la construction d'un immeuble de logement en limite mitoyenne de ladite conciergerie», que «le bâtiment en projet dépassera d'un mètre la hauteur de la conciergerie et, partant, mettra à mal les caractéristiques architecturales rares de celle-ci» et que «l'immeuble en projet sera définitivement visible depuis l'horizon de la propriété»;

Considérant que dans le mémoire en réponse, la partie adverse conteste l'intérêt à agir du requérant; qu'elle fait valoir que l'objet précis du recours ne porte pas sur le principe de la division de la parcelle 121 rue Berkendael, mais sur le gabarit de la construction à édifier sur le lot B issu de cette division alors que le requérant n'expose pas en quoi la division de ladite parcelle en deux lots lui ferait en tant que telle grief; que, s'agissant du gabarit de la construction à édifier sur le lot B issu de cette division, elle souligne que le permis délivré le 31 janvier 2008 prévoit

un décrochage par rapport à la conciergerie du requérant avec une toiture plate à une hauteur au faîte de 9,80 m, en telle sorte que le bâtiment à ériger ainsi conçu surplombe la propriété du requérant sur toute la largeur de la toiture; qu'elle relève que ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours et est aujourd'hui définitif, le requérant ayant eu connaissance de son existence puisqu'il est mentionné dans l'acte attaqué; qu'elle ajoute que le permis de lotir attaqué modifie cette hauteur et ce gabarit, dès lors qu'à la suite de l'avis de la commission de concertation, il a été imposé «d'aligner le gabarit de l'immeuble projeté en fond de parcelle du n° 121 sur la hauteur du mur de la conciergerie accessible depuis l'avenue Brugmann», que les plans et prescriptions urbanistiques joints initialement à la demande de permis de lotir ont été modifiés en ce sens dans le cadre de la procédure visée à l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), que l'immeuble à ériger sur le fond de la parcelle sise au n° 121 de la rue Berkendael voit sa hauteur alignée sur celle de la hauteur de la conciergerie du requérant avec une toiture en pente douce et qu'en cas d'annulation du permis de lotir attaqué, on en reviendrait au projet tel qu'autorisé par le permis d'urbanisme définitif du 31 janvier 2008, et ce alors qu'il s'agit du gabarit et de la toiture qui avaient été critiqués par le requérant lors de la commission de concertation; qu'elle estime qu'étant donné que les plans et prescriptions urbanistiques initiaux ont été modifiés afin de voir la hauteur du bâtiment à ériger alignée sur celle de la conciergerie du requérant avec une toiture en pente douce, l'annulation de l'acte attaqué ne lui apporterait aucune satisfaction tangible; qu'elle précise encore que le permis d'urbanisme délivré le 14 mai 2009 n'implique aucune renonciation au permis d'urbanisme du 31 janvier 2008, dès lors que ce dernier permis n'a qu'un objet limité et ne porte que sur la mise en conformité du permis d'urbanisme du 31 janvier 2008 au permis de lotir attaqué;

Considérant qu'en réplique, le requérant renvoie à l'exposé de la requête quant à la recevabilité du recours et souligne que le permis d'urbanisme du 31 janvier 2008 ne concernait que les constructions relatives à la parcelle sise aux n^{os} 117-119 de la rue Berkendael et non pas la propriété sise au n° 121 de la même rue, qui est mitoyenne à la sienne; qu'il indique qu'il est intéressé par la mitoyenneté de son bien, que le bien sis aux n^{os} 117-119 se situe à plusieurs mètres de sa propriété et que, par ailleurs, la toiture de la conciergerie qui lui appartient est située à une hauteur de 9 mètres 70, de sorte qu'une toiture plate haute de 9 mètres 80 est très peu visible depuis sa propriété;

Considérant que contrairement à ce que soutient le requérant, le permis d'urbanisme du 31 janvier 2008 portait notamment sur la construction d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot mitoyenne à la conciergerie située sur la propriété du requérant; que la demande ayant abouti à la délivrance du permis

d'urbanisme du 14 mai 2009 tendait à «mettre le projet couvert par le permis du 31/01/2008 en conformité avec le permis de lotir du 27/11/2008 en ce qui concerne le gabarit de la toiture de la nouvelle construction située en fond de parcelle»; que le permis de lotir attaqué comporte des prescriptions littérales relatives notamment à l'implantation, au volume et aux caractéristiques des constructions, notamment leur hauteur; que ces prescriptions ont valeur réglementaire; que le requérant conserve un intérêt à l'annulation du permis de lotir même lorsque celui-ci a été mis en œuvre par un permis d'urbanisme devenu définitif; qu'en effet, les prescriptions en cause continueront à s'appliquer à l'avenir à toute demande de permis d'urbanisme relative au bien en question; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que le premier moyen est pris de la violation de l'article 103 du CoBAT; que le requérant fait valoir que c'est à tort qu'un permis de lotir a été délivré puisque la propriété faisant l'objet de l'acte attaqué est actuellement bâtie et que sa division ne devait pas donc pas faire l'objet d'un permis de lotir préalable; qu'il indique que seules les divisions qui portent sur des terrains non bâtis sont soumises à la formalité du lotissement; qu'il précise qu'en l'espèce, étant donné que le bien, objet de la division, présente un caractère bâti et que la division de ce bien n'a pas pour effet de créer au moins une parcelle non bâtie, aucun permis de lotir ne devait être obtenu par la s.a. SICM préalablement à la division du bien lui appartenant;

qu'en réplique, il renvoie au développement de la requête et souligne que, comme l'indique l'acte attaqué, le lot B est en partie construit;

Considérant que l'article 103 du CoBAT dispose comme suit:

« Nul ne peut, sans un permis préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, lotir un terrain.

Par "lotir" on entend le fait de diviser un bien en créant un ou plusieurs lots afin de vendre, louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie au moins un des ces lots, ou offrir un de ces modes de cession pour au moins un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation ou du placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation»;

Considérant que le permis de lotir attaqué ne concerne que la parcelle sise 121, rue Berkendael, laquelle est composée d'une maison d'habitation à front de rue et d'un jardin situé à l'arrière; que l'objectif est de diviser ladite parcelle en deux lots distincts, à savoir le lot A, actuellement bâti et comportant un jardin, et le lot B, constituant le fond de la parcelle, et sur lequel serait construite une maison d'habitation avec un petit jardin communiquant avec la parcelle sise aux n^{os} 117-119 rue Berkendael; que le permis de lotir vise donc la division d'un bien, à savoir la parcelle sise au n° 121 de la rue Berkendael, en deux lots, dont un au moins, le lot B,

qui constitue le solde du jardin de la parcelle, n'est pas bâti et est destiné à la construction d'une habitation; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le second moyen est pris de la violation de l'article 191 du CoBAT et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les motifs, et de l'excès de pouvoir; que le requérant fait valoir que l'acte attaqué a été délivré à tort sur la base de documents modifiés après l'avis de la commission de concertation et l'avis favorable du collège des bourgmestre et échevins, ces documents modifiés ne satisfaisant pas aux conditions imposées par ledit collège; qu'il relève notamment que les plans modificatifs prévoient un gabarit de l'immeuble projeté en fond de parcelle du n° 121 supérieur à la hauteur du mur de la conciergerie accessible depuis l'avenue Brugmann, alors que la condition mise au permis était «d'aligner le gabarit de l'immeuble projeté en fond de parcelle du n° 121 sur la hauteur du mur de la conciergerie accessible depuis l'avenue Brugmann»;

qu'en réplique, il fait valoir que le gabarit d'un immeuble doit s'entendre de «la taille et la forme» que peut prendre un bâtiment et ajoute que la construction d'un immeuble «dont la forme dépasse de plus de 75 cm la taille maximale de la conciergerie» implantée sur sa parcelle ne répond pas aux objections suscitées par les plans initiaux lors de l'avis de la commission de concertation;

Considérant qu'en vertu de l'article 191 du CoBAT, l'autorité chargée de statuer dispose comme suit:

> « Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent imposer des conditions qui impliquent des modifications des plans déposés à l'appui de la demande.
>
> Dans ce cas, pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à faire disparaître de la demande les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, sans affecter cependant l'objet de la demande, le permis peut être octroyé dès réception des modifications.»;

Considérant que le projet initial prévoyait une construction avec un toit plat, qui dépassait la conciergerie mitoyenne, située au fond de la parcelle du requérant; que le fonctionnaire délégué a soumis son avis favorable, notamment, à la condition suivante: «aligner le gabarit de l'immeuble projeté en fond de parcelle du n° 121 sur la hauteur du mur de la conciergerie accessible depuis l'avenue Brugmann»; que des plans modificatifs ont été déposés en application de l'article 191 du CoBAT; que dans la version modifiée du projet, laquelle a donné lieu au permis attaqué, le bâtiment concerné est pourvu d'une toiture légèrement inclinée; qu'au niveau du mitoyen avec la conciergerie, il présente une hauteur identique à

celle de cette dernière, soit 9,70 mètres; que s'il est exact que le faîte du toit culminera à 10,45 mètres et qu'à cet endroit, ledit bâtiment sera plus élevé que la conciergerie, il y a lieu de souligner que la condition précitée a été imposée en raison des observations formulées lors de la réunion de la commission de concertation à propos du «surplomb de 60 cm» que présentait la toiture plate du bâtiment alors projeté par rapport à la conciergerie, que ce «surplomb» a été supprimé dans les plans modifiés et qu'il résulte du plan annexé à l'acte attaqué que le toit de la construction projetée se situe dans le prolongement du toit de la conciergerie; qu'il s'ensuit que la partie adverse a pu estimer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que la condition prescrite par le fonctionnaire délégué, et qui a donné lieu à l'application de l'article 191 du CoBAT, était respectée; que le moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le six mai deux mille treize par :

M.	M.	LEROY,	président de chambre,
M.	I.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'État,
Mme	D.	DÉOM,	conseiller d'État,
M.	Fr.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Fr. QUINTIN M. LEROY