

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 227.958 du 1^{er} juillet 2014

206.391/XV-2053

En cause : **LEMINCE** Luc,
ayant élu domicile chez
Me V. LETELLIER, avocat,
rue Marché au Charbon 83
1000 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. HICHOU HAJ Mustapha,
2. SOUSSAN Meriyam,
ayant élu domicile chez
Me J. de LANNOY, avocat,
place Jean Jacobs 5
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 septembre 2012 par Luc Lemince, en ce qu'elle tend à l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 20 juin 2012 par le collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean aux époux Hichou Haj-Soussan, autorisant la construction d'une maison unifamiliale rue du Bon Pasteur, 38;

Vu l'arrêt n° 221.930 du 31 décembre 2012 accueillant la requête en intervention de Mustapha Hichou Haj et Meriyam Soussan dans la procédure en référé, rouvrant les débats et renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire;

Vu l'arrêt n° 222.292 du 29 janvier 2013 rejetant la demande de suspension et réservant les dépens;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 25 février 2013 introduite par le requérant;

Vu l'ordonnance du 22 mars 2013 accueillant dans la procédure au fond la demande d'intervention de Mustapha HICHOU HAJ et Meriyam SOUSSAN introduite le 25 octobre 2012;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. C. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 12 mai 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 3 juin 2014 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me V. LETELLIER, avocat, comparaisant pour le requérant, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M. HICHOU HAJ et Me J. de LANNOY, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, M. C. NIKIS, premier auditeur;

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

Faits

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

Les époux Hichou Haj-Soussan ont acquis, le 26 février 2008, une parcelle de terrain à bâtir située à Molenbeek-Saint-Jean, rue du Bon Pasteur, 38, cadastrée Section C, numéro 159T2, qui constitue le lot n° 12 du lotissement dit du «Hoogbosch» approuvé par le collège des bourgmestre et échevins le 24 septembre 1965. Cette parcelle est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS.

Le 16 février 2012, les époux Hichou Haj-Soussan introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue d'y construire une maison unifamiliale. Le formulaire de demande porte la mention suivante: «Dérogação au Titre I, article 4: profondeur. Dépassement de 3,75 m par rapport à la construction la moins profonde». Il est accusé réception du dossier complet de la demande le 18 avril. Le 20 juin, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis préalable favorable à l'octroi du permis sollicité, et, le même jour, il accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit:

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ainsi que sur le lot n° 12 du PL n° 24 approuvé en date du 24/09/65, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une maison unifamiliale;

Considérant que le bien répond aux prescriptions urbanistiques relatives au permis de lotir n° 24 du 24/09/65 en ce qui concerne le gabarit (hauteur et profondeur) ainsi que les matériaux de parement en façade (briques rouges-brunes et pierre bleue);

Considérant que le projet prévoit un emplacement de parking au rez-de-chaussée; que par conséquent le nombre d'emplacements de parking est égal au nombre de logements conformément au Titre VIII du R.R.U.;

Considérant qu'une toiture verte a été proposée;

Considérant qu'une citerne enterrée est prévue pour récolter les eaux pluviales;

Considérant que le bien répond aux prescriptions du Titre II du R.R.U. notamment en ce qui concerne les superficies minimales habitables et l'éclairage naturel des pièces de vie»;

Fond

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 88 et 155, § 2, al. 3, du CoBAT, de l'article 4, § 1^{er}, 2°, 2^e tiret, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 (R.R.U.) et de l'article 159 de la Constitution; qu'il soutient que le projet est contraire à l'article 4, § 1^{er}, 2°, 2^e tiret, du R.R.U., qui fixe les critères de détermination des profondeurs maximales des constructions sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et qui est rédigé comme suit:

« § 1^{er}. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes:

[...]

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction:

– ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;

– ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. [...]»;

qu'il expose que l'acte attaqué autorise la construction d'une habitation sur une profondeur de 15 mètres, cette construction étant prolongée d'un mur bordant une terrasse sur une profondeur supplémentaire de 4 mètres, que cette construction dépasse de plus de 3,40 mètres (+ 4 mètres) son immeuble, qui a une profondeur de 9,70 mètres, prolongée au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage d'un mur de 1,90 mètres destiné à se préserver de vues directes depuis une terrasse qui se trouve en retrait de 65 cm par rapport à la limite de ce mur; qu'il ajoute que la demande de permis comporte une demande de dérogation à cette disposition, mais que la partie adverse a estimé qu'une dérogation n'était pas requise au motif que le permis de lotir autorise la construction sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement; qu'il conteste cette position pour les motifs suivants:

« Tout d'abord, conformément à l'article 88, alinéa 4, du CoBAT, les règlements d'urbanisme sont applicables à tout le territoire régional, ou à une partie de ce territoire dont il fixe les limites, sans que cette disposition n'exclue de son champ d'application les parties du territoire qui seraient régies par un permis de lotir.

Par ailleurs, si l'article 94 du CoBAT modalise les effets des règlements régionaux et communaux d'urbanisme par rapport aux plans établis conformément au Titre II du CoBAT – à savoir, le P.R.D., le PRAS, les P.C.D. et les P.P.A.S. –, le Code bruxellois ne contient aucune disposition modalisant les effets du R.R.U. pour les zones couvertes par un permis de lotir. Ceci s'explique aisément par la différence d'objet des plans d'aménagement du territoire, d'une part, et des règlements d'urbanisme, d'autre part.

Il convient dès lors de cumuler les prescriptions réglementaires des deux instruments qui couvrent la parcelle litigieuse. Cette solution est d'autant plus évidente qu'en l'espèce, les prescriptions du R.R.U. et du permis de lotir ne sont pas contradictoires mais complémentaires.

En effet, la détermination d'une zone constructible sur une profondeur de 15 m maximum – c'est-à-dire d'une zone capable, ou susceptible d'être construite sans qu'il soit obligatoire de couvrir l'entièreté de cette zone capable de construction – n'est pas incompatible avec la prescription du R.R.U. qui impose de tenir compte de la situation concrète et, plus précisément, de la profondeur des constructions voisines existantes, ce qui ne constitue finalement qu'une règle d'appréciation du bon aménagement des lieux, sachant que l'autorité ne peut se dispenser d'examiner la compatibilité d'un projet avec son environnement bâti ou non bâti, quelles que soient les prescriptions qui s'appliquent à l'objet de la demande.

Subsidiairement, s'il fallait considérer – *quod non* – que la prescription de l'article 4, § 1^{er}, 2^o, 2^e tiret, du R.R.U. déroge à celle du permis de lotir concernant les profondeurs maximales des constructions, encore faudrait-il, à défaut pour le CoBAT de consacrer expressément une solution différente, appliquer la règle supérieure dans la hiérarchie des normes, à savoir le R.R.U.»;

Considérant que la partie adverse répond que le moyen est irrecevable au motif qu'il a pour effet de remettre en cause le permis de lotir auquel le requérant est pourtant soumis, «sans passer par la procédure prévue à cet effet par les articles 118 à 123 du CoBAT», qu'en effet, en contestant «le fait que le permis de lotir fixe la zone constructible par parcelle à 15 m», «le requérant critique, en réalité, les prescriptions planologiques du permis de lotir», et sa thèse «revient, en substance, à

admettre qu'un coloti puisse remettre en cause les prescriptions essentielles du permis de lotir auquel il est soumis, sans entamer les démarches légalement prévues à cet effet»; qu'elle estime «que le requérant n'est donc pas admissible à invoquer un moyen qui aurait pour conséquence qu'il soit porté atteinte aux droits civils découlant du permis de lotir applicable en l'espèce, sans que soit respectée la procédure prévue par le CoBAT», et que, «ce faisant, le requérant demande, au regard de la théorie de l'objet véritable du recours, à votre Conseil de s'immiscer dans un litige portant sur les droits civils des colotis, alors que votre Conseil ne peut en connaître» et qu'en conséquence, le moyen est irrecevable;

que, sur le fond, elle soutient que l'article 88 du CoBAT n'est pas applicable en l'espèce, cette disposition ne concernant que le champ d'application *ratione loci* du R.R.U., alors que, «à suivre la thèse du requérant, c'est uniquement un problème d'application *ratione temporis* du R.R.U. qui se pose, dès lors qu'il s'agit de savoir si un règlement d'urbanisme prévaut sur un permis de lotir qui lui est antérieur»; qu'elle observe que «le CoBAT ne contient aucune disposition modalisant les effets du R.R.U. pour les zones couvertes par un permis de lotir» et qu'il «ne régit, en son article 94, que les seuls effets des règlements régionaux d'urbanisme sur les plans d'aménagement», ce qui signifie que le législateur «a nécessairement dû estimer qu'un permis de lotir ne pouvait être remis en cause par un règlement d'urbanisme qui lui est postérieur, à défaut de contrariété possible entre ces instruments»; qu'après avoir cité un avis de la Commission régionale de développement et un arrêt du Conseil d'État, elle relève que le R.R.U. règle «lui-même la question de sa compatibilité avec les permis de lotir qui lui sont antérieurs, puisqu'il prévoit, dans son introduction générale, Chapitre 3, “Le R.R.U. et les autorisations”, point 1, § 1^{er}, que “les dispositions des permis de lotir antérieurs à l'entrée en vigueur du R.R.U. restent intégralement d'application tant qu'elles ne sont pas révisées ou modifiées selon les procédures légales en vigueur (CoBAT, art. 53 et suivants – art. 118 et suivants), même si elles sont contraires au R.R.U.”»; qu'elle ajoute que «s'il n'est pas contesté que cette mention n'a qu'une valeur indicative, elle dénote toutefois à suffisance la volonté des auteurs du R.R.U. de préserver les droits qui découlent d'un permis de lotir antérieur»; qu'elle relève que l'article 120 du CoBAT prévoit les cas dans lesquels la modification du permis de lotir intervient à l'initiative du Gouvernement en application des articles 53 à 57 du CoBAT et expose que, comme aucune de ces dispositions ne vise l'hypothèse où un permis de lotir antérieur serait contraire à un règlement régional d'urbanisme postérieur, la partie adverse y voit «la volonté du législateur de préserver les droits qui découlent d'un tel permis»; qu'elle conclut que «dans l'hypothèse où un permis de lotir régit une parcelle, il n'y a pas lieu d'avoir égard au R.R.U.»;

Considérant que les intervenants font valoir qu'en raison de son caractère mixte, à la fois réglementaire et individuel, le permis de lotir «confère un droit à lotir et fait naître des droits acquis dans le chef des acquéreurs une fois qu'il est devenu définitif», c'est-à-dire qu'il confère «aux acquéreurs des lots la garantie qu'ils pourront y construire une habitation conformément aux prescriptions graphiques et littérales du permis de lotir», que «ces droits acquis ne peuvent être modifiés par l'adoption d'un plan d'aménagement contraire ultérieur»; qu'ils exposent que le permis de lotir «définit le gabarit des constructions pour lesquelles un permis de construire pourra être délivré», que «la profondeur maximale autorisée par ce permis de lotir est 15 m», et en conclut que «l'article 4, § 1^{er} du R.R.U. du 21 novembre 2006 est donc sans effet sur le permis de lotir de 1965 et sur les droits acquis des propriétaires des parcelles de pouvoir ériger une construction conforme à ce permis de lotir» et que «le fait d'avoir sollicité une dérogation au R.R.U. dans la demande de permis n'y change rien»;

Considérant qu'en réplique, le requérant rappelle que le caractère d'acte individuel du permis de lotir ne s'attache qu'à l'autorisation donnée au lotisseur de diviser son terrain, mais que pour le reste, «en ce qu'il contient des prescriptions visant à garantir le bon aménagement des lieux à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ultérieurs, le permis de lotir contient des prescriptions à valeur réglementaire déterminant les affectations autorisées et les modalités de construction à respecter»; qu'il indique qu'en l'espèce, «la prescription du permis de lotir consacrant la profondeur maximale de la bâtisse revêt donc un caractère réglementaire», qu'il n'existe pas de droit acquis au maintien d'un règlement, «à l'inverse de ce qui prévaut pour les actes individuels pour lesquels le principe d'intangibilité des effets individuels des actes administratifs s'oppose à ce qu'un acte créateur de droit puisse être abrogé, sauf si son bénéficiaire y renonce, à tout le moins s'il est régulier»; qu'il conclut qu'en application du principe de la hiérarchie des normes, lorsque «les dispositions des deux règlements sont, comme en l'espèce, complémentaires, il convient de les cumuler»;

qu'à l'argumentation du mémoire en réponse, il oppose que si le CoBAT ne règle pas l'articulation des permis de lotir avec le règlement régional d'urbanisme qui lui est postérieur, il n'appartient cependant pas à la partie adverse «de tenter de dégager l'intention du législateur au travers de cette abstention», que «l'interprétation qui est donnée dans la publication du R.R.U. par le ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ne constitue qu'une interprétation de l'administration qui ne peut, bien évidemment, primer sur le principe de hiérarchie des normes», et qu'«à défaut de disposition législative consacrant une règle contraire, il convenait de faire application à la fois de la disposition réglementaire du permis de lotir qui limite la profondeur de

la zone constructible à 15 m et de l'article 4, § 1^{er}, 2°, a, du R.R.U.», ce qui implique, comme le projet déroge à cette prescription, qu'une dérogation était requise;

Considérant que dans le dernier mémoire, la partie adverse persiste à soutenir que l'article 94 du CoBAT doit s'appliquer par analogie au permis de lotir et demande, au cas où ce raisonnement ne serait pas suivi, que la question préjudicielle suivante soit posée à la Cour constitutionnelle:

« Aux termes de l'article 94 du CoBAT, les prescriptions des règlements régionaux et communaux d'urbanisme en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par des plans d'aménagement que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans. Cette disposition vise à régir les rapports entre deux actes de nature réglementaire pouvant couvrir un même bien. Selon la doctrine et la jurisprudence, un permis de lotir a valeur réglementaire, au même titre qu'un plan d'aménagement. Toutefois, le législateur régional bruxellois s'est abstenu de régir les rapports entre un permis de lotir et un règlement régional d'urbanisme qui lui est postérieur. À cela s'ajoute le fait que l'on considère usuellement qu'un permis de lotir confère des droits acquis à ses acquéreurs. Aussi, en n'étendant pas l'article 94 du CoBAT au permis de lotir, plus particulièrement dans l'hypothèse où un permis de lotir est antérieur à un règlement régional d'urbanisme, cet article 94 du CoBAT ne viole-t-il pas les articles 10 et 11 de la Constitution, dès lors que les acquéreurs d'un terrain situé dans le périmètre d'un permis de lotir sont traités différemment des acquéreurs d'un terrain situé dans le périmètre d'un plan d'aménagement se trouvent (*sic*) dans une même situation de fait mais sont traités différemment sans justification objective et raisonnable au regard des effets d'un règlement régional d'urbanisme sur un permis de lotir d'une part, et un plan d'aménagement d'autre part»;

Considérant que le recours tend à l'annulation d'un permis d'urbanisme; qu'il s'agit là d'une décision administrative susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation; que la compétence du Conseil d'État pour connaître du recours et des moyens qu'il contient n'est écartée ni par la circonstance que l'issue du recours est de nature à avoir des répercussions sur les droits subjectifs des parties ni par celle qu'une partie de l'argumentation développée à l'appui du recours concerne les droits que certaines parties tiennent d'un permis de lotir;

Considérant qu'un permis de lotir délivré en application de la loi du 29 mars 1962 ou des législations subséquentes est un acte de nature hybride, qui fait naître dans le chef du lotisseur des droits subjectifs, et qui comporte des effets réglementaires; que le principal droit subjectif que confère le permis de lotir est, aux termes de l'article 103 du CoBAT, celui de «lotir un terrain», c'est-à-dire «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»; que la «valeur réglementaire» que l'article 105 du même Code

confère au permis de lotir divers effets qui se rapprochent de ceux d'un p.p.a.s, qui «a force obligatoire et valeur réglementaire» aux termes de l'article 64 du Code;

Considérant qu'aux termes de l'article 94 du Code, «les prescriptions des règlements régionaux... en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan... que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans»; qu'aucune disposition ne régit la situation où c'est aux dispositions réglementaires d'un permis de lotir qu'une prescription d'un règlement d'urbanisme est contraire; que la similitude entre la valeur d'un p.p.a.s. et d'un permis de lotir doit toutefois conduire, en cas de contradiction, à faire primer le permis de lotir sur le règlement; qu'il n'y a pas lieu de poser à la Cour constitutionnelle la question préjudicielle proposée dans le dernier mémoire de la partie adverse;

Considérant que la prescription du permis de lotir régissant la parcelle considérée et la disposition du R.R.U. invoquée par le requérant ne sont pas radicalement incompatibles; qu'en effet, en autorisant la construction sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, le permis de lotir n'impose pas d'occuper cette profondeur maximale, et ne fait donc pas obstacle à l'application des prescriptions du R.R.U. qui déterminent comment la profondeur de construction autorisée doit être définie lorsque les deux terrains voisins sont bâtis; que, toutefois, l'application cumulative des deux normes aboutirait à diminuer sensiblement la zone constructible déterminée par le permis de lotir; que la doctrine enseigne que le permis de lotir est revêtu d'une stabilité supérieure à celle des plans particuliers d'aménagement et demeure d'application intégrale aussi longtemps qu'il n'a pas été modifié ou révisé, même en présence de dispositions contraires de plans postérieurs; qu'en l'espèce, il y a lieu de décider si, en tant qu'il destine les lots à la construction sur une profondeur de 15 m, le permis de lotir ne confère pas des droits qui, comme ceux résultant d'un permis d'urbanisme, résisteraient à l'application d'une réglementation ultérieure plus restrictive du droit de propriété;

Considérant que le droit de lotir emporte celui d'aliéner les parcelles du lotissement, contre rémunération, en vue d'y construire des habitations; que la valeur marchande du droit subjectif que le lotisseur tient du permis de vendre ou aliéner sous une autre forme les parcelles est déterminée notamment par l'ampleur des constructions qui peuvent y être érigées; que la taille de la zone capable fixée au permis de lotir est un des éléments déterminants de la valeur des lots, et, par là, de la consistance du droit subjectif conféré par le permis de lotir à son titulaire;

Considérant qu'en l'occurrence, si le permis de lotir et le R.R.U. ne sont pas formellement en contradiction en ce sens que le R.R.U. impose de limiter la profondeur de la construction dans une mesure où le permis l'autorise, il n'en reste pas moins que le R.R.U. interdit à l'acquéreur d'un lot d'utiliser la totalité de la zone capable prévue par le permis, limitant par là le droit de construire que lui confère le permis de lotir; qu'en outre, cette restriction apparaît comme la conséquence que le R.R.U. attache à la circonstance que le propriétaire du lot voisin a choisi de ne construire que sur une partie de la zone capable; que le titulaire du permis de lotir a, par la vente de chaque lot, conféré aux acheteurs le droit de construire sur la totalité de la zone capable; qu'il ne serait pas admissible que la décision qu'un propriétaire prend de ne pas user d'une partie de son droit prive son voisin du droit d'user de la totalité du sien; que les dispositions du R.R.U. qui portent atteinte au droit d'utiliser la totalité de la zone capable à la fin à laquelle elle est destinée par le permis de lotir, et dont l'application serait écartée par les dispositions contraires des plans d'aménagement, doivent pareillement être écartées par les dispositions du permis de lotir qui confèrent aux propriétaires des lots le droit de construire sur la totalité de la zone capable; que dès lors, la dérogation au titre I, article 4, du R.R.U. sollicitée dans la demande de permis, ne devait pas être accordée pour que le permis d'urbanisme attaqué puisse être délivré; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 2 et 3 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence de motifs, de la violation du principe de bonne administration, du défaut d'examen sérieux de la demande; qu'il critique l'absence de toute motivation formelle relative à la compatibilité du projet avec l'environnement bâti dans lequel il devrait s'intégrer, en violation de l'article 3 du CoBAT qui impose aux autorités administratives de garantir, notamment à l'occasion de l'examen des demandes de permis d'urbanisme, le respect d'un aménagement harmonieux; qu'il rappelle la jurisprudence selon laquelle «la seule circonstance qu'un projet serait conforme à un plan particulier d'aménagement ou à un permis de lotir ne dispense pas l'administration de son obligation de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux»; qu'il fait également valoir que si la partie adverse avait procédé à un examen quelque peu sérieux de la demande, elle n'aurait pu conclure à son admissibilité sans commettre une erreur manifeste d'appréciation; qu'il ressort en effet de l'examen des plans que, de par sa profondeur, la construction autorisée aura des conséquences considérables sur la situation de l'immeuble du requérant, le bâtiment projeté présentant une profondeur de 15 mètres – auxquels s'ajoutent 4 mètres le long de la terrasse – il dépassera de 4 m (+ 4 m) la profondeur de l'habitation du requérant au rez-de-chaussée et au premier étage, ce dépassement étant porté à 5,30 m au deuxième

étage; qu'il estime que cette situation serait contraire à l'exigence de gestion qualitative du cadre de vie et de respect d'un aménagement harmonieux, particulièrement lorsqu'on tient compte de l'orientation des parcelles, le jardin du requérant étant orienté sud-est et non pas au nord comme erronément indiqué dans les plans déposés à l'appui de la demande; qu'il soutient qu'outre la sensation d'écrasement qu'entraînerait pour lui la réalisation du projet, l'immeuble voisin existant dépassant également sa maison de plus de 3 m, il serait confronté à une perte considérable d'ensoleillement et de luminosité, et son habitation serait fortement dépréciée;

Considérant que la partie adverse répond que le moyen est irrecevable en tant qu'il invoque un principe de bonne administration, non autrement précisé; qu'elle fait ensuite observer «qu'outre l'immeuble du requérant et la parcelle litigieuse, l'ensemble des terrains et habitations de la rue du Bon Pasteur participent du permis de lotir dit du Hoogbosch», de sorte que «l'ensemble des maisons situées dans le périmètre avoisinant le projet litigieux répondaient nécessairement aux prescriptions urbanistiques fixées par ce permis de lotir», particulièrement détaillé; qu'elle soutient que «dès l'instant où le permis de lotir décrit avec précision les constructions autorisées sur le lotissement et que l'ensemble des bâtiments avoisinant le projet répondent à ces prescriptions, il n'y avait pas lieu pour la partie adverse, lorsqu'elle a pu constater que le bien projeté répondait aux mêmes prescriptions, d'exposer d'avantage les raisons pour lesquelles elle a estimé qu'il s'intégrait harmonieusement au contexte urbanistique existant, dès lors, d'une part, qu'elle s'était exprimée sur ce point lors de la délivrance du permis de lotir et, d'autre part, que le requérant ne soutient pas que la construction litigieuse déroge auxdites prescriptions et appelait ainsi une motivation particulière»; qu'en ce qui concerne l'erreur manifeste d'appréciation, c'est-à-dire celle «qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable», elle relève que l'immeuble projeté ne dépasse que de 3,75 m la propriété du requérant, soit, en l'espèce, 75 cm de plus que ce qui est prévu par l'article 4, § 1^{er}, 2^o, a), 2^o tiret, du Titre 1^{er} du R.R.U., et que pareil dépassement ne saurait, raisonnablement, être qualifié d'excessif au regard de l'habitation du requérant, ce d'autant plus que, comme cela ressort des plans annexés à la demande de permis, plusieurs immeubles de la rue du Bon Pasteur, notamment le numéro 34, soit le voisin de gauche du requérant, dépassent en profondeur, l'habitation du requérant; qu'elle ajoute qu'il n'est nullement démontré que la construction projetée occasionnerait une perte d'ensoleillement et un sentiment d'écrasement manifeste et significatif;

Considérant que les intervenants exposent que lorsqu'un permis de lotir existe, «la marge d'appréciation de l'autorité compétente concernant la délivrance

d'un permis d'urbanisme est très étroite», qu'il a été jugé «que même si un permis de lotir est soumis à la censure du Conseil d'État, les dispositions de ce permis s'imposent à tous en vertu de leur valeur réglementaire et dispensent dès lors l'administration d'une plus ample motivation quant au bon aménagement des lieux», que «la marge d'appréciation de l'autorité compétente porte sur le respect du bon aménagement des lieux en fonction duquel l'autorité compétente est amenée à modaliser les dispositions du permis de lotir», que «par exemple, si le permis de lotir laisse le choix entre différents matériaux pour les toitures, l'autorité compétente peut être amenée à refuser l'utilisation d'un des matériaux afin que la construction nouvelle s'intègre dans le cadre bâti»; qu'ils exposent qu'en l'espèce, le dossier de demande de permis contenait une notice d'évaluation des incidences qui précise que l'intégration de la maison est «la plus parfaite possible» grâce à l'emploi de matériaux locaux, à l'utilisation de volumes simples et au respect du profil naturel du relief, un reportage photographique permettant de visualiser les constructions environnantes, et des plans permettant «de mettre en exergue le fait que la profondeur des habitations avoisinantes varie et que la profondeur projetée pour la construction litigieuse n'est pas inhabituelle pour le quartier»; qu'ils en déduisent que la construction projetée s'intègre dans le cadre bâti et non bâti, de sorte que la motivation de l'acte attaqué ne devait pas être particulièrement étayée sur la question du bon aménagement des lieux, «d'autant qu'il existe un permis de lotir particulièrement précis et un R.R.U. qui viennent limiter de manière importante» le pouvoir d'appréciation de la partie adverse;

Considérant qu'en réplique, le requérant précise que son second moyen «n'est pris ni de l'insuffisance des motifs de l'acte attaqué ni de l'erreur manifeste d'appréciation mais bien de l'absence de tout motif justifiant que la partie adverse ait procédé à l'examen de la compatibilité du projet avec l'environnement bâti»; qu'il fait valoir que la circonstance que la parcelle soit couverte par un permis de lotir ne dispense pas la partie adverse de l'examen de la compatibilité du projet avec l'environnement bâti, ni de justifier sa décision au regard des objectifs consacrés par les articles 2 et 3 du CoBAT, et cite de la jurisprudence à l'appui de sa thèse;

Considérant que la demande de permis comportait au cadre XIV «note explicative» la mention suivante:

« Dérogation au titre I, article 4; profondeur.

Dépassement de 3,75 m par rapport à la construction la moins profonde.

Le projet respecte le souhait du maître de l'ouvrage dans le besoin de place. Nous souhaitons nous implanter plus profondément au même titre que la parcelle c/6 159c².»;

que les documents joints à la demande comportaient notamment des coupes faisant apparaître que le bâtiment projeté est nettement plus profond que les deux bâtiments voisins, surtout celui de gauche, qui appartient au requérant;

Considérant que la procédure conduisant à la délivrance d'un permis d'urbanisme situé dans un lotissement, et qui n'implique pas de dérogation, ne prévoit ni avis du fonctionnaire délégué ni aucune mesure de publicité; que la jurisprudence citée par le requérant selon laquelle «la seule circonstance qu'un projet serait conforme à un plan particulier d'aménagement ou à un permis de lotir ne dispense pas l'administration de son obligation de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux» est relative à des espèces où des objections avaient été formulées et portées à la connaissance de l'autorité avant qu'elle ne délivre le permis;

Considérant qu'en l'occurrence, aucune dérogation n'étant requise – à bon droit ainsi qu'il résulte de l'examen du premier moyen – aucune étape de la procédure ne pouvait porter d'éventuelles objections à la connaissance de l'autorité; qu'il ne peut être reproché à la partie adverse de n'avoir pas inclus dans le permis, dont il n'est pas contesté qu'il répond en tout point aux prescriptions du permis de lotir, une motivation au regard d'une objection qui porte précisément sur le principe même de la profondeur de construction autorisée par ces prescriptions; que le moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
premier juillet deux mille quatorze par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY