

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 230.474 du 11 mars 2015

203.197/XV-1831

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

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 janvier 2012 par Pietro Vultaggio qui demande l'annulation de «l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 octobre 2011 recevant le recours qu'il avait introduit avec son épouse à l'encontre de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean de refuser le permis d'urbanisme tendant à la régularisation du PV n° 489: construction d'une annexe au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, avec terrasse et escalier d'accès au jardin au 1^{er} étage, rue de la Laiterie, 137, mais imposant des conditions conformément à l'article 191 du CoBAT»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. St. TELLIER, auditeur au Conseil d'État;

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

Vu l'ordonnance du 29 octobre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 25 novembre 2014 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. LETELLIER, avocat, comparaisant pour le requérant, et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. St. TELLIER, auditeur au Conseil d'État;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit:

Aux dires du requérant, les anciens propriétaires de l'habitation sise à Molenbeek-Saint-Jean, rue de la Laiterie, 137, ont obtenu le 13 avril 1973 un permis de bâtir visant la construction d'une annexe au rez-de-chaussée avec une terrasse couverte par une structure en PVC au premier étage sur la toiture plate. Ces travaux ont été réalisés. Le requérant est propriétaire de cette habitation depuis le 27 novembre 2002. Il a remplacé les matériaux en PVC par de la maçonnerie.

Le 24 août 2006, la commune de Molenbeek-Saint-Jean informe le requérant qu'elle est favorable à sa demande de remettre en état l'annexe autorisée par le permis du 13 avril 1973, précité, et ce, sans autres démarches du point de vue urbanistique.

Le 9 juin 2009, l'administration communale dresse un procès-verbal d'infraction constatant une augmentation du volume bâti et des travaux de gros œuvre, sans qu'un permis d'urbanisme ait été obtenu. Il est indiqué que les travaux entamés sont à l'arrêt.

Le 2 octobre, le requérant et son épouse introduisent une demande de permis de régularisation ayant pour objet l'agrandissement de la cuisine et l'avancement de la façade arrière au 1^{er} étage avec création d'un escalier donnant vers le jardin. Il y est spécifié que «le volume du rez-de-chaussée était déjà existant».

Le bien est situé en zone d'habitation au PRAS.

Une enquête publique est organisée du 26 janvier au 9 février 2010, durant laquelle deux lettres de remarques sont déposées. Le 23 février, la commission de

concertation émet un avis défavorable sur la demande de permis. L'avis du fonctionnaire délégué, donné le 27 avril, est également défavorable. Le 25 mai, le collège refuse le permis de régularisation.

Le 23 juin, le requérant et son épouse introduisent un recours contre cette décision de refus auprès du Gouvernement. Une audition est organisée le 18 octobre.

Le 27 décembre, le conseil de la commune de Molenbeek-Saint-Jean transmet à l'autorité de recours différents documents, attestant notamment que les travaux autorisés par le permis du 13 avril 1973, précité, n'ont jamais été entamés avant la date de péremption dudit permis.

Le 20 octobre 2011, le Gouvernement adopte un arrêté rédigé notamment comme suit:

- «Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire;
- Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol;
- Vu le dossier administratif et notamment:
 - La demande de permis d'urbanisme introduite le 2 septembre 2009 par Madame Liliane DIERICKX et Monsieur Pietro VULTAGGIO (AR du dossier complet daté du 09/11/09) auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, tendant à la régularisation du PV n° 489 : construction d'une annexe au 1^{er} étage, avec terrasse, balcon et escalier d'accès au jardin depuis le 1^{er} étage, rue de la Laiterie 137;
 - Les mesures particulières de publicité et le p.v. de clôture d'enquête publique, tenue du 26 janvier 2010 au 9 février 2010, attestant que deux réclamations ont été introduites;
 - L'avis de la commission de concertation du 23 février 2010 rédigé comme suit:
 - "[...]
 - AVIS DÉFAVORABLE"
 - L'avis du fonctionnaire délégué du 27 avril 2010 libellé comme suit:
 - "[...]
 - AVIS DÉFAVORABLE."
 - La décision de refus prise le 5 mai 2010 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, notifiée le 21 mai 2010 au demandeur et au fonctionnaire délégué, pour les motifs suivants:
 - "Art. 1.- Le permis sollicité par Monsieur Vultaggio Pietro & Madame Dierickx Liliane relatif à un bien sis rue de la Laiterie 137 tendant à la régularisation du PV n° 489: construction d'une annexe aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, avec terrasse et escalier d'accès au jardin au 1^{er} étage est refusé
 - 1° (1) pour le motif indiqué dans l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué, repris par la commune."
 - Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 23 juin 2010 par Madame Liliane DIERICKX et Monsieur Pietro VULTAGGIO;

Arguments des requérants:

Considérant que les requérants contestent la décision de refus prise par le collège des bourgmestre et échevins pour les motifs suivants:

- le permis d'urbanisme n° 30.379 de 1973 autoriserait notamment la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée avec une

toiture-terrasse sur toute la largeur de la façade que l'infraction ne porterait que sur la réalisation d'une annexe arrière au 1^{er} étage et d'un balcon doté d'un escalier le reliant au jardin et ce dans la mesure où il n'est pas prouvé que les travaux autorisés aient été réalisés en dehors du délai de validité de ce permis;

- l'annexe du 1^{er} étage, à régulariser, aurait le même profil que celui des murs mitoyens rehaussés autorisés par le permis d'urbanisme n° 30.379;

- la configuration de l'immeuble serait comparable à celle de 7 autres immeubles de ce tronçon de rue;

- les problèmes des vues et celui du manque de finition peuvent être aisément rencontrés moyennant certains aménagements;

Que subsidiairement une dérogation est sollicitée pour la régularisation des travaux si le permis de 1973 venait à être considéré comme étant périmé;

Avis du Collège d'urbanisme :

Considérant l'absence d'avis du Collège d'urbanisme dans les délais légaux en application de l'article 171, § 1, du CoBAT;

Examen du dossier :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise la régularisation de l'extension de locaux au 1^{er} étage sans rehausse de mur mitoyen en infraction par rapport au permis d'urbanisme n° 30.379 suivant le PV d'infraction n° 489 de 2009;

Considérant que le dossier administratif révèle que le permis d'urbanisme n° 30.379 du 13 avril 1973 était périmé, une note de service [...] rapportant qu'à l'époque, les travaux n'avaient pas été entamés dans les délais légaux;

Que dès lors l'infraction urbanistique porte sur la réalisation de toute l'annexe arrière avec la modification des profils mitoyens au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage;

Considérant par contre que le service d'urbanisme communal écrit le 24 août 2006 au demandeur être favorable sans que soient nécessitées d'autres démarches à la remise en état de l'annexe arrière du rez-de-chaussée (un seul niveau, 3 m de profondeur) dans le volume autorisé par le permis d'urbanisme de 1973;

Qu'il est regrettable que la péremption de plein droit du permis de 1973 ait été ignorée par les services communaux en contact avec l'administré avant la présente demande de régularisation;

Qu'il n'en reste pas moins que le demandeur a entrepris des travaux sans demande de permis préalable;

Considérant qu'à l'estime du Gouvernement et vu ce qui précède, la demande porte sur la régularisation de l'extension du volume bâti au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage avec l'aménagement d'une terrasse, d'un balcon et d'un escalier extérieur;

Considérant que le Titre I du règlement régional d'urbanisme, en vigueur le 3 janvier 2007, stipule dans l'article 4, Profondeur § 1. [...] 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;

Au rez-de-chaussée :

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée dépasse de 2 m la construction voisine la plus profonde en dérogation à l'article 4, §1^{er}, 2°, a, du Titre I du RRU;

Que l'existence d'autres annexes similaires caractérisant l'aménagement des lieux de cette partie d'intérieur d'îlot, la dérogation à ce niveau est admissible;

À l'étage :

Considérant qu'au 1^{er} étage les aménagements consistent en l'extension de la cuisine du côté gauche, en l'extension de la salle à manger du côté droit prolongée par une terrasse équipée d'un claustra le long de la limite

mitoyenne, puis en l'ajout d'un balcon sur toute la largeur de l'étage et d'un escalier extérieur de 13 marches;

Considérant que l'extension de la salle à manger côté droit et celle de la cuisine dépassent respectivement la construction voisine la plus profonde de 0.60 m et 2 m en dérogation à l'article 4, §1, 2°, a, du Titre I du RRU;

Qu'une profondeur d'extension de la cuisine équivalente à celle de la salle à manger suffirait pour que la superficie habitable de la cuisine initialement de 5 m² soit de 8 m² comme le requiert l'article 3 du Titre II du RRU;

Que les extensions respectives de la cuisine et de la salle à manger permettent entre elles une liaison fonctionnelle qui améliore le confort du logement;

Qu'au 1^{er} étage, la dérogation suscitée par un dépassement de 0.60 m de profondeur par rapport à la construction voisine la plus profonde ne porte pas préjudice à l'ensoleillement de la façade arrière voisine;

Que pour les motifs qui précèdent, la dérogation en profondeur à ce niveau n'est autorisée que pour l'aménagement d'une annexe dépassant de 0.60 m la construction voisine la plus profonde;

Qu'au-delà sont exclus l'installation de claustra en limite mitoyenne, de balcon et d'escalier dans le prolongement du bâti déjà en dérogation au Titre I du RRU;

Considérant que les requérants ont demandé à être entendus; que l'audition prévue à l'article 171, § 3, du CoBAT a eu lieu le 18 octobre 2010;

Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, l'Aménagement du Territoire, les Monuments et les Sites, la Propreté publique et la Coopération au Développement dans ses attributions,

Arrête :

Article 1^{er}. Le recours introduit par Madame Liliane DIERICKX et Monsieur Pietro VULTAGGIO contre la décision de refus du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, tendant à la régularisation du PV n° 489 (construction d'une annexe au 1^{er} étage, avec terrasse, balcon et escalier d'accès au jardin depuis le 1^{er} étage) rue de la Laiterie 137 est recevable.

En application de l'article 191 du CoBAT le permis d'urbanisme est susceptible d'être accueilli si de nouveaux plans sont introduits dans un délai de trois mois comprenant les adaptations suivantes :

- aligner la profondeur de l'extension de la cuisine sur celle de l'extension de la salle à manger;
 - supprimer le claustra, le balcon et l'escalier reliant l'étage au jardin;
 - limiter l'accessibilité de la toiture à une terrasse centrale de 2.20 m de large et 1.40 m de profondeur et sécuriser par un garde-corps la terrasse.
- [...]».

Il s'agit de la décision attaquée;

Considérant que le requérant expose que si, à l'égard des tiers, la décision, prise sur la base de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), d'imposer le dépôt de plans modificatifs, ne cause pas grief car elle ne préjuge pas de l'attitude du demandeur qui pourrait refuser de modifier son projet, la portée d'une telle décision est différente à l'égard du demandeur puisque, selon les termes de la disposition précitée, des conditions lui sont imposées qui impliquent la modification des plans déposés à l'appui de sa demande; que, selon lui, une telle décision équivaut à un refus du permis tel qu'il est sollicité, de sorte que si le demandeur ne s'accommode pas des conditions imposées, et non pas seulement suggérées, la décision lui fait évidemment grief; qu'il soutient qu'il en va d'autant

plus ainsi lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, la décision prise sur pied de l'article 191 ne vise pas tant à imposer des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux qu'à imposer le dépôt de plans révisant le projet compte tenu du refus d'en autoriser un volet; qu'il expose à ce propos que la décision en cause emporte l'accord de la partie adverse sur la régularisation du rez-de-chaussée mais le refus de régulariser l'annexe construite sur la plate-forme de ce rez-de-chaussée et que «la demande de production des plans nouveaux ne vise qu'à figurer cette solution imposée non pas au titre de condition destinée à sauvegarder le bon aménagement des lieux dans le cadre de l'autorisation, mais comme conséquence du refus d'un pan de la demande»; qu'il ajoute que le Gouvernement estime lui-même avoir «statué sur le recours», comme cela ressort du courrier de notification de sa décision qui invitait le requérant et son épouse à trouver, en annexe, «l'arrêté du Gouvernement du 20 octobre 2011 statuant sur le recours énoncé sous rubrique»;

que, dans son dernier mémoire, il soutient qu'à supposer qu'il faille considérer la décision attaquée comme un acte préparatoire, un tel acte n'échappe au contrôle du Conseil d'État qu'autant qu'il laisse le pouvoir de décision libre de la suite à lui donner, et qu'en revanche, il est susceptible de recours lorsqu'il cause au requérant, par lui-même, un grief immédiat, certain et définitif et constitue alors un acte interlocutoire; qu'il estime que s'il avait refusé de déposer des plans modifiés, le Gouvernement n'aurait pu réexaminer le projet et revoir son appréciation, puisqu'il a imposé et pas seulement suggéré, le dépôt de plans modificatifs; que, selon lui, la portée de la décision attaquée n'est pas équivoque: il s'agit d'un refus de la régularisation de l'annexe au premier étage au motif que sa profondeur n'est pas admissible;

Considérant que l'article 191, alinéa 1^{er}, du CoBAT dispose notamment 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 cette disposition tend à permettre, dans certains cas, à l'autorité compétente de délivrer un permis dès réception de plans modifiés introduits par le demandeur en vue de satisfaire aux conditions qu'elle a imposées; que l'objectif est d'éviter que, dans l'hypothèse envisagée, la procédure de délivrance ne doive être recommencée; qu'en droit, aucune décision sur la demande n'est prise avant la réception des plans modifiés; que si les plans modifiés ne sont pas déposés, aucune règle n'empêche l'autorité d'accorder le permis sur la base des plans initiaux et de renoncer aux conditions qu'elle avait estimé devoir imposer en cours de procédure; que la décision d'appliquer la faculté ouverte par l'article 191 constitue

un acte préparatoire, tant à l'égard du demandeur de permis qu'à l'égard des tiers;
qu'il ne peut faire l'objet d'un recours en annulation;

Considérant que le recours est irrecevable,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

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 XV^e chambre,
le onze mars deux mille quinze 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