CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 251.033 du 23 juin 2021

A. 223.693/XV-3563

En cause : **la commune de Woluwe-Saint-Lambert**,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^es Camille DE BUEGER et
Louis VANSNICK, avocats,
place Flagey, 18
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^es Gaëtan VANHAMME et
Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
rue du Progrès, 80/1
1035 Bruxelles,
2. **le fonctionnaire délégué de l'administration de l'Aménagement du territoire et du Logement**
(Bruxelles Développement urbain).

Partie intervenante :

la société anonyme SOGERIM CONSTRUCTION,
ayant élu domicile chez
M^e Michel KAROLINSKI, avocat,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique, le 6 novembre 2017, la commune de Woluwe-Saint-Lambert demande l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué de l'administration de l'Aménagement du territoire et du Logement (Bruxelles Développement urbain) du 7 septembre 2017 délivrant sur saisine un permis d'urbanisme à la SA Sogerim Construction ayant pour objet la construction d'un immeuble comprenant 5 logements ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 26 décembre 2017, la SA Sogerim Construction demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 7 février 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^me^ Vinciane Frank, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 avril 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 juin 2021.

M^me^ Pascale Vandernacht, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Camille De Bueger, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e^ Michel Karolinski, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Vinciane Frank, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 1er juillet 2015, la SA Sogerim Construction introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à construire un immeuble comportant cinq appartements, sur un terrain formant un angle entre la rue Crocq et l'avenue de l'Équinoxe, à Woluwe-Saint-Lambert. Le terrain se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Cette demande de permis se fonde notamment sur un permis de lotir n° 204 non périmé, délivré le 18 janvier 1973, et modifié le 29 janvier 2015, par la commune de Woluwe-Saint-Lambert. À l'origine, ce permis de lotir n'autorisait pas de construction d'immeubles à appartements multiples. Il résulte de sa modification que désormais cinq logements maximum peuvent être construits sur la parcelle en question qui constitue le lot n°10*bis* du lotissement. Le 7 novembre 2014, la commission de concertation a donné un avis favorable à ce sujet, tout en ramenant le nombre de logements proposés pour le lot n°10*bis* de 6 à 5.

2. Le 23 novembre 2015, la commune délivre un accusé de réception de dossier complet concernant la demande de permis d'urbanisme.

3. Une enquête publique est organisée du 9 au 23 décembre 2015, car une dérogation est demandée au permis de lotir en ce que le projet prévoit des oriels en saillie. Elle suscite deux réclamations.

4. Le 8 janvier 2016, la commission de concertation donne un avis défavorable sur le projet, pour divers motifs, sans toutefois exiger que le nombre d'appartements soit diminué.

5. Le 22 janvier 2016, le demandeur de permis écrit à la partie requérante qu'il a l'intention d'apporter des modifications à son projet compte tenu de l'avis de la commission de concertation et qu'il va déposer des plans modificatifs, sur la base de l'article 126/1 du CoBAT.

6. Le 16 février 2016, de nouveaux plans sont établis et déposés le 19 février suivant, l'immeuble projeté comprenant toujours cinq logements.

7. La demande de permis ainsi modifiée est soumise à une seconde enquête publique, du 14 au 28 avril 2016. Aucune réclamation n'est introduite.

8. Le 13 mai 2016, la commission de concertation rend un avis favorable unanime comportant plusieurs conditions. La première condition posée étant de « limiter le nombre d'appartements et de garages à 4 », « afin d'améliorer la qualité des appartements et permettre une animation en façade avec éventuellement des reculs ponctuels au lieu des avancées ».

9. Le 6 juin 2016, la partie requérante adresse un courrier au demandeur de permis pour lui communiquer l'avis de la commission de concertation et l'invite à déposer des plans modifiés sur la base de l'article 191 du CoBAT.

10. Les 28 octobre 2016, 9 et 11 janvier 2017, le demandeur de permis dépose de nouveaux plans qui comportent plusieurs modifications mais il maintient le nombre d'appartements à cinq.

11. Après un report de son avis en sa séance du 17 février 2017, la commission de concertation émet un nouvel avis favorable le 31 mars 2017. Trois conditions sont posées, la première étant toujours de limiter le nombre d'appartements et de garages à 4, couplée, cette fois, à l'exigence de « revoir la répartition et la taille des différents locaux, lucarnes et terrasses en conséquence ».

12. La partie requérante expose, dans ses écrits de procédure, qu'elle aurait envoyé, le 3 mai 2017, un courrier au demandeur de permis pour lui imposer le dépôt de nouveaux plans modifiés, en vertu de l'article 191 du CoBAT. Elle dépose un courrier portant cette date mais ne fournit aucune preuve que celui-ci a bien été notifié au demandeur de permis.

13. Le 12 mai 2017, estimant que le délai dont disposait la commune pour statuer sur sa demande avait expiré, le 11 mai 2017, le demandeur de permis saisit le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 164 du CoBAT.

14. Le 22 juin 2017, le fonctionnaire délégué écrit au demandeur de permis pour lui imposer le dépôt de plans modifiés sur plusieurs points, en application de l'article 191 du CoBAT.

15. Le 4 septembre 2017, le demandeur de permis adresse au fonctionnaire délégué des plans modifiés.

16. Le 7 septembre 2017, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Sa motivation décrit les qualités attribuées au projet et relève notamment qu'il est conforme au permis de lotir, qu'il prévoit des

logements acceptables pour un petit immeuble urbain et qu'il n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux dès lors « qu'il s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant ».

17. Le 5 octobre 2017, la partie requérante introduit un recours contre cette décision auprès de la Région de Bruxelles-Capitale sur la base de l'article 170 du CoBAT.

18. Le 30 novembre 2017, le collège d'Urbanisme émet un avis suivant lequel ce recours est irrecevable.

Il ressort d'une mesure d'instruction faite par l'auditeur rapporteur que, par un arrêté du 8 février 2018, la première partie adverse a, elle aussi, considéré que le recours de la partie requérante était irrecevable en s'alignant sur l'avis du collège d'Urbanisme.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SA Sogerim Construction ayant été accueillie provisoirement par l'ordonnance du 7 février 2018, il y a lieu de l'accueillir dans le présent arrêt, cette société étant la bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué.

V. Désignation de la partie adverse

Le fonctionnaire délégué n'ayant pas une personnalité juridique distincte de la Région de Bruxelles-Capitale, dont il est un organe, il doit, en conséquence, être mis hors cause en tant que seconde partie adverse.

VI. Recevabilité

VI.1.Quant à la signature de la requête

VI.1.a) Thèses des parties

La partie adverse considère que la requête est irrecevable car la copie qu'elle en a reçue, n'est pas signée.

La partie requérante réplique, pour l'essentiel, que dans la mesure où la requête a été introduite par la voie électronique, elle a été signée électroniquement et qu'en l'occurrence sa requête est conforme au règlement général de procédure.

La partie intervenante ne s'exprime pas au sujet de l'exception soulevée par la partie adverse.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse n'aborde plus cette exception.

VI.1. b) Appréciation

L'article 85*bis* du règlement général de procédure prévoit en son paragraphe 5, alinéa 2, qu'à moins qu'il ne soit signé électroniquement, tout acte de procédure est réputé signé conformément à l'article 1er du même règlement par le titulaire de l'enregistrement qui l'a déposé.

En l'espèce, la requête a été déposée sur la plate-forme électronique du Conseil d'État par l'un des conseils de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, qui s'est enregistré en s'identifiant au moyen de sa carte d'identité électronique.

Aucune irrégularité ne peut être relevée à cet égard. Les exigences du règlement général de procédure sont remplies et la requête est recevable.

L'exception doit, dès lors, être rejetée.

VI.2. Quant au caractère prématuré du recours

VI.2.a) Thèses des parties

Selon la partie adverse, la commune a introduit un recours administratif auprès de son gouvernement, le 5 octobre 2017, et, au moment de la rédaction du mémoire en réponse, ce recours était toujours pendant. Elle en déduit que le recours introduit auprès du Conseil d'État par la partie requérante, serait, dès lors, prématuré et par conséquent, irrecevable.

La partie requérante réplique que l'article 170 du CoBAT permet au collège des bourgmestre et échevins d'introduire un recours en réformation auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et que le recours administratif qu'elle a effectivement introduit, le 5 octobre 2017, l'a été à titre purement

conservatoire. Selon elle, il n'est en aucun cas un préalable obligatoire à la saisine du Conseil d'État. Elle ajoute que la procédure devant le Conseil d'État a été choisie et qu'aucune décision valable d'agir n'a été prise concernant le recours auprès du gouvernement. Elle en conclut que le principe « *electa una via* » a été respecté.

La partie intervenante ne s'exprime pas au sujet de l'exception soulevée par la partie adverse.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse n'aborde plus cette exception.

VI.2.b) Appréciation

Il ressort d'une mesure d'instruction faite par l'auditeur rapporteur que le recours administratif introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a été tranché par un arrêté du 8 février 2018 qui a considéré que le recours de la partie requérante était irrecevable en se fondant sur le même motif que celui invoqué dans l'avis du collège d'Urbanisme.

L'article 170 du CoBAT, dans sa version applicable au recours introduit par la partie requérante, ne prévoyait la possibilité pour le collège des bourgmestre et échevins d'introduire un recours administratif auprès du gouvernement, contre le permis délivré par le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 164 du même Code, que lorsque cette décision consacrait une dérogation visée à l'article 155, § 2, alinéa 1er, en l'absence de proposition motivée du collège. Cette hypothèse était inexistante, en l'espèce, comme l'a constaté, le 30 novembre 2017, le collège d'Urbanisme et, à sa suite, l'arrêté du gouvernement du 8 février 2018.

L'article 170 du CoBAT, alors en vigueur, ne prévoyait donc pas un recours administratif préalable général dans le chef de la commune, qui devait obligatoirement précéder le recours qu'elle pouvait introduire devant le Conseil d'État.

Dans ces circonstances, le présent recours ne peut être qualifié de prématuré. Par conséquent, l'exception ne peut être accueillie.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de « la violation de l'article 33 de la Constitution, des articles 126/1, 151 à 156, 164 et 191 du CoBAT, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de compétence et de l'excès de pouvoir ».

La partie requérante souligne que l'acte attaqué a été délivré à la suite de sa saisine, par le fonctionnaire délégué, alors que, selon elle, il lui revenait de délivrer ce permis d'urbanisme. Elle soutient que, la partie intervenante a saisi irrégulièrement le fonctionnaire délégué de sa demande de permis, en se fondant sur l'article 164 du CoBAT, alors que le délai qui lui était imparti en tant qu'autorité compétente pour statuer sur la demande, a été suspendu par la décision du collège des bourgmestre et échevins du 3 mai 2017 qui a imposé à la partie intervenante le dépôt de plans modifiés, en vertu de l'article 191 du CoBAT. Elle en conclut que, dans la mesure où les plans modifiés requis par sa décision du 3 mai 2017, n'ont jamais été déposés par le demandeur de permis, elle reste toujours saisie de la demande.

En réplique, elle se limite à renvoyer aux développements contenus dans sa requête en annulation, en insistant sur le fait qu'une notification a bien été réalisée par ses soins.

Dans son dernier mémoire, elle maintient qu'elle a bien notifié à la partie intervenante sa décision lui réclamant des plans modifiés.

VII.2. Appréciation

L'article 191, alinéa 3, du CoBAT, dans sa version applicable au litige, prévoit la suspension du délai prescrit pour l'octroi du permis d'urbanisme entre le moment de la notification par l'autorité, au demandeur, de la demande de dépôt de plans modifiés et celui de la notification de ces plans, par le demandeur, à l'autorité.

Quant à l'article 164, alinéa 1er du même Code, dans sa version applicable au litige, il dispose qu'à l'expiration du délai fixé à l'article 156 du même Code, le demandeur qui n'a pas reçu notification de la décision du collège des bourgmestre et échevins, peut, par une lettre recommandée à la poste, inviter le

fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande de permis. Il doit joindre à sa lettre, dont il envoie une copie au collège des bourgmestre et échevins, une copie conforme du dossier qu'il a adressée initialement à ce dernier.

En l'espèce, la partie intervenante a introduit sa demande de permis, le 1er juillet 2015, et dépose, à son initiative, des plans modificatifs, pour la dernière fois, le 11 janvier 2017, auprès de la partie requérante. En vertu de l'article 156, § 2, 4°, du CoBAT, alors en vigueur, la partie requérante dispose d'un délai de 120 jours pour octroyer le permis sollicité, ce délai expirant le 11 mai 2017.

La partie requérante fait valoir que le 3 mai 2017, elle a adressé à la partie intervenante sa décision de lui réclamer des plans modificatifs et que cette notification a eu pour effet de suspendre le délai dans lequel elle devait prendre sa décision concernant l'octroi du permis sollicité.

À l'appui de ses dires, elle dépose un courrier daté du 3 mai 2017 duquel il ressort sa volonté d'imposer à la partie intervenante le dépôt de plans modificatifs, mais ne fournit aucun élément de preuve que ce courrier a bien été envoyé et réceptionné par le demandeur de permis.

Or, dès lors que cette notification a pour conséquence de suspendre un délai, il appartient à l'autorité de prouver non seulement la date à laquelle elle a pris sa décision mais aussi celle à laquelle elle l'a notifiée. Cette notification doit nécessairement avoir date certaine.

Tel n'est cependant pas le cas, en l'espèce, dès lors que la partie requérante ne peut démontrer que cette notification a bien eu lieu et a acquis date certaine, aucune preuve, par exemple, d'un envoi recommandé n'étant déposée. Une notification effectuée par un courrier ordinaire est admissible mais à la condition qu'il n'y ait aucune contestation quant à son existence et à son envoi. Dès lors que la partie intervenante conteste, en l'espèce, avoir reçu ce courrier, la notification n'a pas acquis date certaine.

En conséquence, la suspension du délai prévue à l'article 191, précité, du CoBAT, n'a pas pu prendre cours de sorte que la partie requérante a bien perdu sa compétence, le 11 mai 2017, pour statuer sur la demande de permis de la partie intervenante. Dans ces circonstances, le fonctionnaire délégué a été valablement saisi par la partie intervenante, le 12 mai 2017. L'acte attaqué a ainsi été pris par l'autorité compétente.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VIII. Second moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Le second moyen est pris de la violation des articles 9, § 1er, 2°, et 164, alinéa 2, du CoBAT, des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, notamment des principes de légitime confiance, du devoir de minutie et d'examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la motivation matérielle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir.

La partie requérante soutient que l'acte attaqué n'est pas motivé de manière adéquate car il ne contient pas les raisons pour lesquelles le fonctionnaire délégué s'est écarté des avis émis les 8 janvier, 13 mai 2016 et 31 mars 2017 par la commission de concertation, en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme, ainsi que des courriers des 6 juin 2016 et 3 mai 2017 imposant des conditions au demandeur de permis, en vertu de l'article 191 du CoBAT.

Elle estime principalement que la motivation de l'acte attaqué est muette par rapport aux remarques liées à la nécessité de limiter le nombre d'appartements et de garages à 4 et de prévoir un programme moins important. Selon elle, la motivation du permis attaqué est une simple juxtaposition de formules creuses et stéréotypées qui n'établissent pas qu'une appréciation concrète a été faite de l'objet de la demande et qui ne répondent pas de manière adéquate aux différentes remarques de la commission de concertation qui s'est prononcée à trois reprises. Elle relève ainsi que la motivation est lacunaire quant à la suppression d'emplacements de stationnement en voirie alors que cette question a été mise en exergue dans les avis de la commission de concertation. Selon elle, l'acte attaqué ne répond également pas aux objections de la commission qui ont trait à la réduction du nombre de chambres par logement pour pouvoir maintenir cinq logements ni à la suppression d'un local buanderie et chaufferie dans ces appartements. Elle fait valoir que l'acte attaqué ne rencontre pas les critiques formulées à propos des lucarnes trop imposantes et trop fermées en façade avant, ni quant à la présence en intérieur d'îlot, des terrasses et balcons du 3ème étage, en façade arrière. Elle est d'avis qu'en délivrant le permis attaqué, le fonctionnaire délégué a commis une erreur manifeste d'appréciation en méconnaissant également le principe du bon aménagement du territoire.

En réplique, elle affirme que le seul fait que l'acte attaqué serait conforme au permis de lotir n° 204 n'est pas un critère suffisant pour l'octroyer et que si le lot 10*bis* concerné par le projet permet la construction de cinq logements, il ne l'impose pas. Elle rappelle que le principe du bon aménagement du territoire impose à l'autorité urbanistique compétente d'examiner concrètement l'intégration du projet dans chaque cas. Elle considère que l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait faire abstraction des différents avis émis par la commission de concertation surtout lorsque ces avis pointent tous la problématique du nombre d'appartements. Elle répète que la motivation du permis devait en tous cas lui permettre de comprendre pourquoi le fonctionnaire délégué s'est écarté des avis ainsi émis. Elle note que l'acte attaqué constate d'ailleurs que les faibles dimensions de la parcelle permettent difficilement de créer cinq emplacements de parking avec une seule entrée sans devoir empiéter sur la totalité de la parcelle et est d'avis que cette mention témoignerait à suffisance du manque d'examen sérieux de la demande de permis.

Elle maintient que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé quant à la suppression trop importante d'emplacements de stationnement en voirie, ce qui n'est pas acceptable en matière d'intégration d'un nouvel immeuble, alors que des critiques précises ont été émises à ce sujet, dans les avis de la commission de concertation. Pour le surplus, elle réitère ses arguments.

Dans son dernier mémoire, elle soutient que les bénéficiaires d'un permis de lotir ne disposent pas d'un véritable droit acquis à obtenir un permis d'urbanisme strictement conforme à ce permis de lotir. Selon elle, même si les permis de lotir sont des actes créateurs de droits acquis, l'autorité délivrante bénéficie toujours d'un pouvoir d'appréciation au regard du bon aménagement des lieux et de l'intégration dans le milieu environnant. Elle estime qu'il n'y a donc pas un revirement d'attitude dans son chef. Elle répète que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate quant à la question du nombre de logements prévus dans le projet et que le fonctionnaire délégué ne pouvait faire abstraction des différents avis de la commission de concertation notamment sur ce point. Elle ajoute qu'une motivation particulière aurait dû être formulée, à cet égard, dès lors que l'autorité délivrante s'est écartée des avis recueillis. Elle n'aperçoit également pas en quoi l'acte attaqué aurait motivé les conditions d'habitabilité des appartements eu égard aux remarques formulées par la commission de concertation. Pour le surplus, elle réitère les arguments de ses précédents écrits de procédure.

VIII.2. Appréciation

Le moyen se lit principalement comme une critique dirigée contre le fait que cinq appartements sont autorisés pour cet immeuble alors que la partie requérante aurait voulu réduire ce nombre à quatre unités seulement.

Le nombre de logements envisagé par le projet autorisé correspond en réalité au nombre de logements prévu pour la parcelle concernée, dans le permis de lotir tel qu'il a été modifié en 2015 par la partie requérante elle-même.

Comme l'a déjà jugé le Conseil d'État, un permis de lotir délivré en application de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ou de législations subséquentes comme le CoBAT, est un acte de nature hybride, qui fait naître dans le chef du lotisseur des droits subjectifs, et qui comporte des effets réglementaires.

Le principal droit subjectif que confère le permis de lotir est, aux termes de l'article 103 du CoBAT dans sa version applicable au présent recours, 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 de 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 ». La valeur réglementaire du permis de lotir est expressément affirmée à l'article 105 du même Code.

L'un des objectifs d'un permis de lotir est la protection des intérêts des futurs acquéreurs de lots qui, par le mécanisme de ce permis, sont assurés que le terrain qu'ils acquièrent pourra être affecté à la construction d'une habitation dans le respect des prescriptions édictées au permis et que le futur permis d'urbanisme ne leur sera pas refusé pour des raisons telles l'absence d'équipement, les difficultés d'accès, *etc*. Le mécanisme du permis de lotir permet aussi, outre la nécessaire sauvegarde de l'intérêt général par un bon aménagement du territoire, d'éviter aux communes de devoir financer les équipements nécessaires à la viabilisation des terrains en question en imposant des charges aux lotisseurs.

Dans son arrêt n° 80/2019 du 23 mai 2019, la Cour constitutionnelle a jugé qu'un tel permis n'est pas créateur de droits et d'obligations uniquement pour les acquéreurs des biens lotis puisqu'il revêt aussi un caractère réglementaire lui donnant de ce point de vue une valeur équivalente à celle d'un plan d'aménagement du territoire. Il a pour fonction de protéger les acquéreurs et les communes, mais aussi de sauvegarder l'intérêt général par un bon aménagement du territoire

(B.3.6). La Cour a également considéré que l'absence de ce permis peut constituer un recul significatif du degré de protection de l'environnement sain (B.3.8.).

Si le permis de lotir confère des droits subjectifs comme ceux décrits ci-avant, à son bénéficiaire, il a également un effet contraignant lorsqu'il est régulièrement délivré, par les prescriptions qu'il contient et notamment quant au droit du propriétaire du lot de construire sur la totalité de la zone capable.

Pour les biens qui se trouvent dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé, l'autorité doit également apprécier le bon aménagement des lieux sans se départir de l'appréciation du bon aménagement des lieux déjà opérée lors de l'établissement du permis de lotir.

En acceptant en 2015 une modification du permis de lotir de 1973 et en autorisant la construction d'un immeuble comprenant au maximum cinq logements, sur le lot n°10*bis*, la partie requérante a nécessairement dû apprécier l'impact de ces nouvelles implantations sur le bon aménagement des lieux et leur intégration dans le milieu urbain environnant.

La partie requérante ne peut ainsi pas, à l'occasion de l'examen d'une demande de permis d'urbanisme, remettre en question les prescriptions du permis de lotir. Cependant, il lui appartient bien de vérifier que cette demande de permis d'urbanisme respecte le principe du bon aménagement des lieux dans le contexte de l'exécution d'un permis de lotir.

Si au regard du permis de lotir, le lot 10*bis* concerné par le projet peut accueillir la construction d'un immeuble comprenant cinq logements, il n'en résulte cependant pas une obligation de le faire et le principe du bon aménagement du territoire impose à l'autorité urbanistique compétente d'examiner concrètement l'intégration du projet dans chaque cas.

En règle générale, un acte de l'administration active ne doit pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fu□t-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. Cette obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des opinions exprimées. Ainsi, l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus.

En l'espèce, il ressort de l'acte attaqué que le fonctionnaire délégué a bien pris en compte, d'une part, l'existence du permis de lotir tel que modifié en 2015 et autorisant la construction d'un immeuble de cinq logements sur le lot 10*bis,* et, d'autre part, les différentes objections de la commission de concertation quant aux conditions d'habitabilité des cinq logements, estimant que le projet devrait être réduit à quatre unités pour améliorer lesdites conditions. La motivation de l'acte attaqué est directement en lien avec les critiques ainsi formulées et explique en quoi les conditions d'habitabilité des cinq logements prévus sont acceptables pour un « petit immeuble urbain ». Ce faisant, l'acte attaqué a bien analysé le projet au regard du principe du bon aménagement des lieux, en tenant compte à la fois des prescriptions du permis de lotir, de la zone constructible et du milieu urbain environnant.

L'acte attaqué est notamment libellé ainsi :

« […]
Considérant qu'il a été fait application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) par le fonctionnaire délégué en date du 22/06/2017, reprenant les conditions suivantes :

-" Revoir l'esthétique des deux lucarnes en toiture en regard des lucarnes existantes dans le contexte urbain environnant afin d'améliorer leur intégration avec les façades du bâtiment :
  - En ce qui concerne la lucarne le long de l'avenue de l'Équinoxe :
    - limiter sa volumétrie et son impact, soit en limitant la largeur, soit en créant deux plus petites lucarnes,
    - rechercher un aspect plus délicat et affiné en augmentant la surface vitrée,
    - prévoir plus de recul par rapport à la façade avant;
  - En ce qui concerne la lucarne prévue le long de la rue Crocq :
    - limiter son impact en créant une lucarne plus petite,
    - rechercher un aspect plus délicat et affiné en augmentant la surface vitrée,
- Revoir l'esthétique et la qualité architecturale de la porte et de la fenêtre du local pour vélos/ poussettes;
- Changer la couleur rosée des briques de façade. Choisir des briques de ton rouge ou similaire, plus cohérentes avec la façade de rue Crocq;
- Créer une porte intérieure entre le local vélos/ poussettes et la cage d'escalier afin d'en faciliter l'usage;
- Prévoir des matériaux non brillants et non réfléchissants pour la cheminée".

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés le 04/09/2017, en vue de répondre à l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);

Considérant que ces modifications n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux;

Considérant que l'avis SIAMU du 09/12/2016 reste d'application;

Considérant que la demande modifiée propose :
- Concernant la lucarne le long de l'avenue de l'Équinoxe :

- la lucarne est réduite de 96 cm côté gauche et 81cm côté droit soit une réduction totale de 1,77 m de largeur ce qui fait passer la largeur totale de 7,99 m à 6,22 m. La hauteur est réduite de 35 cm (1,80 m au lieu de 2,15 m),
- la surface vitrée est plus que doublée, elle passe de +/-18% à +/- 45%,
- la lucarne est reculée par rapport à la rue de 20 cm.

- Concernant la lucarne prévue le long de la rue Crocq :
  - la lucarne est réduite de 45 cm en largeur côté droit, elle passe de 3,05 m à 2,60 m. La hauteur est inchangée à 2,05 m,
  - la surface vitrée passe de +/- 22 à +/-26%,

- Concernant l'esthétique et la qualité architecturale de la porte et de la fenêtre du local pour vélos/poussettes :
  - la double porte vitrée initialement prévue (largeur 2 m) est remplacée par une porte pleine (largeur1,1m),
  - le châssis du local est remplacé par un plan de mur de façade traité en appareillage briques ajourées;

- Concernant le changement de la couleur du matériel de façade :
  - les briques prévues pour les façades sont d'une tonalité rouge brun à structure plane;

- Concernant la création d'une porte intérieure entre le local vélos et la cage d'escalier :
  - Une porte de communication a été ajoutée entre le local vélos/poussettes et le hall d'entrée de l'immeuble;

- Concernant la demande des matériaux non brillants et non réfléchissants pour la cheminée :
  - toute la zinguerie est prévue en zinc pré patiné mat,
  - le conduit de cheminée prévu est en métal laqué couleur tuile;

Considérant que les modifications apportées au projet permettent de mieux intégrer le bâtiment dans le contexte urbain environnant;

Considérant que les façades à rue sont de bonne facture; que le rythme de la composition est affirmé; que les baies sont strictement alignées; que la proportion des pleins et des vides est normale;

Considérant que les façades à rue offrent une composition cohérente; que ses proportions s'inscrivent dans le gabarit environnant; qu'elles se caractérisent par une architecture sobre;

Considérant que l'impact des deux lucarnes a été réduit; qu'elles présentent un aspect plus affiné et plus léger grâce à l'augmentation de leurs surfaces vitrées;

Considérant que le projet prévoit 5 emplacements de voiture, en respectant le nombre maximal de 6 emplacements de parcage de la parcelle (lot 10*bis*) du permis de lotir;

Considérant que les faibles dimensions de la parcelle permettrait difficilement de créer 5 emplacements de parking avec une seule entrée sans devoir empiéter sur la totalité de la parcelle;

Considérant en outre, que le projet prévoit un local pour vélo, bien accessible, directement depuis la voirie et depuis l'espace commun de l'immeuble;

Considérant que le programme de la demande comporte :
- 1 appartement de une chambre,

- 4 appartements de deux chambres (dont un duplex entre le rez-de-chaussée et le 1er étage);

Considérant que par rapport à la dernière demande modifiée, seulement un appartement de trois chambres a été modifié en un appartement une chambre;

Considérant qu'il s'agit d'appartements de type “traversant” disposant de bonnes conditions d'habitabilité conformément au Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que chaque appartement dispose d'une terrasse ou d'un balcon dans des dimensions conformes à celles du permis de lotir;

Considérant que chaque appartement dispose d'une cave au sous-sol et d'un local commun pour l'entreposage des ordures ménagères avec une capacité suffisante pour les 5 logements;

Considérant que le projet modifié, en application de l'article 191, est conforme au permis de lotir;

Considérant que le projet prévoit, pour un petit immeuble urbain, des logements acceptables;

Considérant que le projet n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux et qu'il s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant;

[…] ».

Cette motivation confirme que le fonctionnaire délégué a particulièrement veillé à ce que ce nouvel immeuble s’intègre dans l’environnement urbain existant que ce soit par la couleur des briques utilisées pour les façades ou la dimension des lucarnes et qu’il a correctement apprécié les conditions d’habitabilité des logements notamment par rapport à la lumière pouvant pénétrer dans ceux-ci, ou la présence de balcons ou de terrasses et de caves en sous-sol et quant à l’aménagement des espaces communs. Cette motivation est suffisante pour comprendre pourquoi la présence de cinq logements est admissible et ne met pas en péril le bon aménagement des lieux. Par ailleurs, dès lors que le projet modifié ne déroge plus aux prescriptions du permis de lotir, il n’y avait pas, dans le chef du fonctionnaire délégué, une obligation de motivation particulière.

Enfin, le fonctionnaire délégué est une autorité indépendante qui ne peut se confondre avec le représentant de la direction régionale de l’urbanisme en manière telle qu’il ne peut être question d’un revirement d’attitude ou d’une contradiction lorsque le fonctionnaire délégué adopte une décision qui ne correspond pas à l’avis émis par une commission de concertation dans laquelle a siégé un représentant de cette direction régionale.

Au vu de ce qui précède, le second moyen n’est pas fondé.

IX. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la SA Sogerim Construction est accueillie.

Article 2.

Le fonctionnaire délégué de l'administration de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme est mis hors de cause.

Article 3.

La requête est rejetée.

Article 4.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie adverse.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le 23 juin 2021, par :

Pascale Vandernacht,	président de chambre,
Marc Joassart,	conseiller d'État,
Élisabeth Willemart,	conseiller d'État,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Caroline Hugé Pascale Vandernacht