

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 114.575 du 16 janvier 2003

A.91.705/XIII-1702

En cause : **VANDERVAEREN** Henri,
rue des Artistes 48
1020 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me André MOYAERTS, avocat,
avenue de la Toison d'Or 77 bte 7
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Ville de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 mai 2000 par Henri VANDERVAEREN qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mars 2000, rejetant son recours exercé contre la décision du collège d'urbanisme du 26 octobre 1999, qui lui refusait le permis d'urbanisme sollicité pour son immeuble sis à Bruxelles, rue de Laubespain, 26;

Vu la requête introduite le 1^{er} septembre 2000 par laquelle la ville de Bruxelles demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2000 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 27 mai 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 21 novembre 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 décembre 2002;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. DE CONINCK, loco Me A. MOYAERTS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Fr. VAN DE GEJUCHTE, loco Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours peuvent être résumés comme suit :

1. Le 26 avril 1996, le département urbanisme de la ville de Bruxelles dresse un procès-verbal constatant l'abattage sans permis d'une dizaine d'arbres de 3 à 15 mètres de hauteur dans le jardin de la maison du requérant sise à Bruxelles, rue de Laubespain, 26.

2. Le 2 mai 1997, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Bruxelles en vue de régulariser l'abattage des arbres et aussi de couvrir partiellement le jardin d'un revêtement dur, d'aménager un

accès carrossable et de construire des murs de clôture. Il est accusé réception du dossier le 18 juillet 1997.

3. Le projet suscite l'opposition de nombreux voisins.

4. La commission de concertation émet le 7 octobre 1997 un avis défavorable, motivé comme suit :

" Considérant que le projet régularisant l'abattage d'une dizaine d'arbres en intérieur d'îlot et l'aménagement d'une aire pavée (avec accès carrossable) dans le jardin et construction de murs de clôture autour de celui-ci porte fortement atteinte à l'intérieur d'îlot;

Considérant que le projet déroge à l'article 15 du RBA (profondeur de bâtisse au-delà de celle prescrite);

Considérant qu'il y a lieu de remettre les lieux en pristin état".

5. Le 6 novembre 1997, le requérant transmet à l'administration communale de Bruxelles un rapport d'expertise tendant à démontrer que les arbres abattus étaient morts depuis plusieurs années.

6. Le fonctionnaire délégué émet le 4 septembre 1998 un avis défavorable, motivé comme suit :

" Considérant que la demande se situe au plan de secteur (zone d'habitation) et dans le projet de PRAS (zone d'habitation avec intérieur d'îlot à maintenir);

Considérant l'avis unanimement défavorable émis par la commission de concertation;

Considérant que l'objet de la demande porte fortement atteinte à l'intérieur de l'îlot;

Considérant la dérogation à l'article 15 du Règlement général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (profondeur de bâtisse au-delà de celle prescrite);

Considérant que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques de l'endroit et qu'il est de nature à porter préjudice aux biens voisins".

7. Le 8 octobre 1998, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles rejette la demande de permis pour les motifs énoncés dans l'avis du fonctionnaire délégué.

8. Le requérant introduit le 10 novembre 1998 un recours auprès du collège d'urbanisme. Celui-ci, le 26 octobre 1999, prend la décision suivante :

" (...)

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation (au) plan de secteur, tel qu'amendé par le plan régional de développement approuvé le 3 mars 1995;

Considérant qu'en ce qui concerne le pavage du jardin, le demandeur invoque l'arrêté du Gouvernement du 11 janvier 1996 relatif aux travaux dispensés de permis d'urbanisme;

Qu'il se réfère à l'article 2, 6° de cet arrêté et plus précisément au fait que les travaux envisagés n'apporteront aucune modification sensible du relief du terrain;

Considérant que l'article 2, 6° précité vise «le placement d'équipements décoratifs de cours et jardins, pour autant que ne s'ensuive aucune modification sensible du relief, l'aménagement du sol conforme à une destination de cours et jardins notamment la création de chemins, de terrasses ou l'installation de bacs à plantation»;

Considérant que le pavage envisagé est destiné à couvrir une surface de 410 m² s'étalant sur toute la profondeur du jardin; que celui-ci n'est ni un équipement décoratif ni un aménagement conforme à une destination de jardin;

Qu'un permis d'urbanisme était dès lors indispensable;

Considérant que cette demande est à considérer conjointement avec celle visant à créer un accès carrossable par l'immeuble situé rue de Laubespain 26;

Que le demandeur soutient que cet accès existe depuis plus de trente ans;

Que cette affirmation est contredite par le dossier;

Qu'en effet, le demandeur a introduit en 1971 une demande visant la construction d'un passage carrossable qui a fait l'objet d'une décision de refus de permis de bâtir le 7 juin 1972;

Que le passage carrossable a été réalisé nonobstant ce refus;

Considérant que le demandeur soutient que le terrain ne sera jamais utilisé comme zone de parcage pour des véhicules, des camions ou des roulottes; que si tel est le cas, l'on voit mal la finalité de tels travaux, lesquels constituent à tout le moins une incitation à utiliser la parcelle à de telles fins de stationnement ou de parcage;

Qu'une telle utilisation de la parcelle serait désastreuse et, à l'évidence, contraire aux principes les plus élémentaires du bon aménagement des lieux, compte tenu des qualités de l'intérieur de l'îlot;

Que dès lors que la construction du mur n'est, à l'évidence, que la conséquence du réaménagement du terrain à d'autres fins que de jardin, elle doit être refusée au même titre que les autres travaux;

Que la délivrance d'un permis régularisant l'abattage d'arbres n'est admissible en l'espèce, qu'eu égard au fait que ceux-ci étaient morts, selon des constats d'huissier établis les 3 et 5 juin 1996, et moyennant la replantation d'arbres d'essence identique, soit trois grands arbres, tels que des noyers ou des arbres fruitiers, et sept arbustes;

(...)

décide :

Article 1^{er} : Le recours est recevable.

Article 2 : Le permis d'urbanisme est refusé.
(...)"

9. Le requérant introduit le 10 novembre 1999 un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. A cette occasion, plusieurs voisins adressent des lettres d'opposition au projet.

10. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale rejette le recours par un arrêté du 16 mars 2000. Il s'agit de l'acte attaqué, qui contient la motivation propre suivante :

" Considérant que le Collège d'urbanisme a réfuté de manière pertinente et motivée les arguments développés par le requérant en ce qui concerne le projet de dallage du jardin, l'aménagement de l'accès carrossable ainsi que la construction de murs autour du jardin à une hauteur de 2,75 m; que la demande de dallage sur toute la profondeur du jardin n'est en aucun point conforme à un bon aménagement des lieux; que ce dallage s'étendrait sur une longueur dépassant les 3/4 de la parcelle violant ainsi l'article 15 du Règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération et porterait par là atteinte à cette zone de cour et jardin en intérieur d'îlot; que l'aménagement de l'accès carrossable réalisé en infraction à un refus de permis ainsi que la construction de murs de clôture participent du même projet que le dallage du jardin;

Qu'aucun argument ou élément nouveau n'a été produit; qu'il y a dès lors lieu de confirmer la décision du Collège d'urbanisme en ce qui concerne le dallage du jardin, l'aménagement de l'accès carrossable et la clôture du jardin; que le permis doit être accordé en ce qui concerne l'abattage des arbres moyennant l'obligation de replanter dix arbres d'essence identique, soit trois grands arbres, tels que noyers ou des arbres fruitiers, et sept arbustes";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence de motivation et de la motivation inexacte; qu'à l'appui du moyen il soutient que l'acte attaqué se contente de confirmer la décision du collège d'urbanisme à laquelle il se réfère, sans contenir aucun élément de motivation en fait ou en droit, que la motivation selon laquelle le projet n'est pas conforme au bon aménagement des lieux est insuffisante et que l'affirmation selon laquelle l'aménagement de l'accès carrossable a été réalisé en infraction à un refus de permis est inexacte;

Considérant que si la motivation de l'acte attaqué se réfère en partie à la décision du collège d'urbanisme, elle révèle néanmoins l'appréciation personnelle de la partie adverse saisie d'un recours qui ne faisait que reproduire les termes du recours au collège d'urbanisme, de sorte que la partie adverse n'était confrontée à aucun argument nouveau; que l'affirmation selon laquelle le projet n'est pas conforme au bon aménagement des lieux est adéquatement motivée par le fait que le "dallage s'étendrait

sur une longueur dépassant les 3/4 de la parcelle", violerait "l'article 15 du Règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération" et "porterait (...) atteinte à cette zone de cour et jardin en intérieur d'îlot"; que, compte tenu du projet de dallage du jardin et de la possibilité pour les véhicules d'y avoir directement accès depuis la façade à rue de la maison, la partie adverse a pu estimer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que le requérant projetait d'utiliser son jardin comme aire de stationnement; qu'en ce qui concerne l'opinion selon laquelle l'aménagement de l'accès carrossable a été réalisé en infraction, il résulte des pièces produites par la partie adverse d'une part, à savoir les documents relatifs à la demande ayant abouti à un refus de permis de bâtir en date du 7 juin 1972, et par la partie intervenante d'autre part, à savoir des photographies des lieux prises en 1971, au moment du dépôt de la demande de permis ayant abouti audit refus que, comme le précise l'acte attaqué, l'accès carrossable a bien été réalisé, ou du moins maintenu, en violation de la décision de refus de permis de bâtir du 7 juin 1972; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen "de la contradiction entre la motivation et la décision"; que le requérant soutient "que la partie adverse confirme qu'il faut régulariser l'abattage des arbres effectué par le requérant" alors que, d'une part, "il est cependant inexact de dire que la décision du collège d'urbanisme prévoyait la délivrance d'un permis de régularisation moyennant la plantation de trois grands arbres et de sept arbustes" et que, d'autre part, "aucun permis n'étant nécessaire on ne peut forcer le requérant à replanter des arbres et des arbustes qu'il pouvait parfaitement abattre sans autorisation";

Considérant que, le 2 mai 1997, le requérant a demandé, notamment, un permis de bâtir en vue de régulariser l'abattage des arbres qui avait fait l'objet d'un procès-verbal dressé le 26 avril 1996 sur la base de l'article 84, § 1^{er}, 8^o, de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme; qu'il n'invoque, dans la présente procédure, aucune disposition qui le dispenserait d'une telle autorisation; que, dans la mesure où il a obtenu l'autorisation qu'il demandait, il est sans intérêt au moyen; que, par ailleurs, en ce qui concerne l'obligation de replanter, il ne démontre pas que cette condition serait illégale ou manifestement déraisonnable eu égard au bon aménagement des lieux; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen "de la violation des articles 2, 6^o, et 6, 6^o et 13^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996 relatif aux actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme et de l'avis

du fonctionnaire délégué"; qu'il fait valoir premièrement que le pavage partiel du jardin ne nécessitait pas la délivrance d'un permis d'urbanisme (pas de modification du relief du terrain et pas de modification de la destination de cour et jardin), deuxièmement qu'une partie de l'accès carrossable était déjà pavée depuis près de quarante ans et qu'il s'agissait "simplement de refaire et compléter le travail", et troisièmement que la construction du mur de clôture ne requérait pas l'avis du fonctionnaire délégué; qu'il ajoute au surplus, en ce qui concerne les murs de clôture, "qu'il ne résulte d'aucun élément que la construction de murs mitoyens ne serait que la conséquence du réaménagement du terrain à d'autres fins";

Considérant, sur la première branche du moyen, que l'article 2, 6°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte dispose comme suit :

" Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à des dispositions légales et réglementaires, les actes et travaux suivants sont dispensés du permis d'urbanisme :

(...)

6° le placement d'équipements décoratifs de cours et jardins, ainsi que, pour autant que ne s'ensuive aucune modification sensible du relief, l'aménagement du sol conforme à une destination de cours et jardins, notamment la création de chemins, de terrasses ou l'installation de bacs à plantations";

Considérant que, compte tenu de la superficie que le pavage projeté occuperait dans le jardin, à savoir une surface de 410m² s'étalant sur toute la profondeur de celui-ci, la partie adverse a pu estimer, d'une manière qui n'est pas manifestement déraisonnable, que le projet ne consistait pas sur ce point dans le placement d'équipements décoratifs, que les travaux entraînaient une modification sensible du relief et que l'aménagement du sol n'était pas conforme à une destination de cours et jardins; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, que, d'une part, la partie adverse a pu, au vu du dossier qui lui était présenté, estimer sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation que l'aménagement de l'accès carrossable participait du même projet que le dallage du jardin et nécessitait en conséquence, pour sa réalisation, la délivrance d'un permis d'urbanisme; que, d'autre part, ainsi qu'il a été exposé ci-dessus, à propos du premier moyen, l'opinion de la partie adverse selon laquelle l'aménagement de l'accès carrossable a été réalisé en infraction n'est pas critiquable; que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la troisième branche, que l'article 6, 6°, de l'arrêté précité dispose comme suit :

" Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation aux dispositions légales et réglementaires, sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué :

(...)

6° dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics et ne modifient pas l'aspect architectural du bâtiment :

a) la construction d'un mur de séparation entre deux propriétés et l'édification de clôtures;

b) (...);

Considérant que, compte tenu de l'ensemble formé par les différentes composantes de la demande de permis et de la modification de l'aspect architectural du bâtiment que la construction de murs de clôture allait entraîner, il n'est pas déraisonnable que l'autorité ait cru devoir solliciter l'avis du fonctionnaire délégué sur ce point; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation "des articles 647 et suivants du Code civil"; qu'il soutient qu'"en vertu de ces dispositions tout propriétaire peut clore son héritage, et ce sans aucun motif";

Considérant, d'une part, que le droit de clore son héritage ne peut dispenser le propriétaire de l'obligation de demander le cas échéant l'autorisation nécessaire à l'exécution des travaux de clôture et que, d'autre part, lorsque l'autorité compétente se prononce sur une demande de permis de bâtir, elle n'intervient pas comme juge pour constater si le demandeur a ou non un droit subjectif d'ériger une construction sur son terrain, mais bien comme autorité administrative pour décider, par l'octroi ou le refus du permis de bâtir, si une modalité déterminée de ce droit est ou non compatible avec les intérêts publics sur lesquels elle est chargée de veiller en vertu de la loi; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen du "détournement et de l'excès de pouvoir"; qu'il soutient que l'acte attaqué "reprend l'avis du collègue d'urbanisme" qui n'est pas motivé correctement, car il ne fait que reprendre les craintes des riverains que le jardin soit utilisé comme zone de parcage, alors que ces opinions ne sont que supputations et qu'il ne ressort d'aucun élément objectif que telle serait l'intention du requérant;

Considérant, ainsi qu'il a été décidé quant au troisième moyen, que, compte tenu, d'une part, des particularités de la demande de permis - qui prévoit le pavage d'une partie importante du jardin, sa clôture par des murs et l'aménagement de l'accès carrossable - et, d'autre part, de la présence de part et d'autre du garage de deux portes cochères permettant l'accès de véhicules dans le jardin, la partie adverse a pu estimer, d'une manière qui n'est pas manifestement déraisonnable, que celui-ci serait utilisé à des fins de parcage de véhicules divers; que le cinquième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un sixième moyen du "non-respect du principe de proportionnalité"; qu'il expose que la partie adverse a apprécié le bon aménagement des lieux en ne tenant compte que des seules craintes des voisins, "sans tenir compte des souhaits raisonnables du requérant" et de l'état de santé de sa fille handicapée; qu'il poursuit en faisant valoir que, en ce qui concerne l'obligation de replanter des arbres, la partie adverse n'a pas tenu compte "de ce que à plusieurs endroits, notamment parc de Laeken et cimetières, la ville de Bruxelles a abattu de nombreux arbres sans jamais en replanter";

Considérant que la partie adverse a apprécié le bon aménagement des lieux dans les termes suivants :

" (...) que la demande de dallage sur toute la profondeur du jardin n'est en aucun point conforme à un bon aménagement des lieux; que ce dallage s'étendrait sur une longueur dépassant les 3/4 de la parcelle violant ainsi l'article 15 du Règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération et porterait atteinte à cette zone de cour et jardin en intérieur d'îlot; que l'aménagement de l'accès carrossable réalisé en infraction à un refus de permis ainsi que la construction de murs de clôture participent du même projet que le dallage du jardin";

Considérant qu'ainsi qu'il a été décidé quant aux premier, troisième et cinquième moyens cette appréciation n'est pas manifestement erronée et que la motivation n'apparaît pas manifestement déraisonnable; qu'après avoir constaté l'incompatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, la partie adverse n'avait pas à prendre en compte la situation particulière du requérant ou de sa fille; que, par ailleurs, le requérant ne démontre pas en quoi l'état de santé de sa fille nécessitait l'adoption du projet présenté et que, le cas échéant, il appartenait au requérant de modifier son projet pour concilier à la fois les exigences découlant du bon aménagement des lieux et celles qui découleraient de ses intérêts propres et de ceux de sa famille;

Considérant que le requérant ne démontre pas en quoi l'éventuel abattage d'arbres par la ville de Bruxelles serait contraire au principe de proportionnalité, ni la réalité

de ces abattements, ni en quoi les situations seraient comparables à la sienne; que le sixième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le seize janvier deux mille trois par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.