

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 166.260 du 21 décembre 2006

A.90.641/XIII-1637

En cause : **AVAKIAN** Catherine,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

la Commune d'Uccle,
ayant élu domicile chez
Me Marie-Christine NIEMEGEERS, avocat,
place Jean Van der Elst 24
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 mars 2000 par Catherine AVAKIAN qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 22 décembre 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à la S.A. BETON BIGARD, régularisant des modifications dans les maisons 1 et 2 concernées par un permis d'urbanisme n° 33.319 relatif à un bien situé 2-4, avenue Vallon d'Ohain;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. HOUYET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 14 février 2006 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 24 octobre 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 novembre 2006;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Th. HAUZEUR, loco Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me G. SCHOONJANS, loco Me M.-Chr. NIEMEGEREERS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 se présentent comme suit :

1. Le 17 juin 1997, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle autorise la construction de quatre habitations unifamiliales sur un bien situé à l'angle des avenues Pastur et Vallon d'Ohain. Cette décision est rédigée de la manière suivante :

" Vu la demande introduite par Topstar S.A. relative à un bien sis angle avenue Jacques Pastur - Vallon d'Ohain et tendant à construire 4 habitations unifamiliales;
(...)

En vertu de l'Art. 205, le dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

- Considérant la situation planologique de la demande et la configuration particulière des lieux;
- Considérant que le projet vise la construction de 4 maisons unifamiliales groupées par deux et alliant une volumétrie articulée à une unité dans le traitement des façades, des toitures et des châssis;
- Considérant que le projet complète le bâti de la zone conformément aux prescriptions du PPAS en vigueur.

AVIS FAVORABLE.

Références du dossier : 16/AFD/110054-01.

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à Topstar S.A.
pour les motifs suivants

- Considérant que le projet consiste à construire 4 maisons unifamiliales groupées deux par deux et alliant une volumétrie articulée à une unité dans le traitement des façades, des toitures et des châssis;
- Considérant que le projet complète le bâti de la zone conformément au PPAS.
(...)"

2. Le 10 août 1998, un fonctionnaire de la commune d'Uccle rédige un procès-verbal dans lequel il indique avoir constaté la réalisation de travaux de transformation de façades non conformes au permis du 17 juin 1997. Un autre procès-verbal, mentionnant la modification de la hauteur sous corniche du bâtiment non conforme au permis du 17 juin 1997, est établi le 9 septembre 1998.

3. Le 21 décembre 1998, la bénéficiaire du permis demande à la partie adverse de régulariser les travaux réalisés illégalement et de l'autoriser à ériger une troisième construction en lieu et place des maisons n^{os} 3 et 4 dont l'édification avait été admise par le permis du 17 juin 1997.

4. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle émet un avis favorable conditionnel le 31 août 1999.

5. Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel le 22 octobre 1999.

6. Le 7 décembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé de la manière suivante :

" Vu la demande introduite par BETON BIGARD S.A. c/o M. HANSENS relative à un bien sis avenue Vallon d'Ohain, 2-4 et tendant à régulariser des modifications dans les maisons 1 & 2 du permis d'urbanisme n° 33.319;

(...)

Attendu qu'il existe un plan particulier d'affectation du sol approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946, approuvé par arrêté royal du 15/03/54 mis en révision par arrêté royal du 24.08.1960 (P.P.A. n° 4 «Ancien Domaine de Carloo»).

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

En vertu de l'Art. 205, le dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation (au) plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional du développement approuvé le 3 mars 1995 (périmètre de protection du logement);
- Considérant que la demande porte sur la construction d'une maison bifamiliale et d'une maison unifamiliale;

- Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du plan particulier d'aménagement du sol en vigueur et complète le bâti de la zone;
- Considérant que le projet est cohérent par l'aspect contemporain des espaces de vie et des rapports plein/vide ainsi que par la division des châssis;
- Considérant cependant qu'un grand nombre d'arbres ont été abattus dans la première phase du projet et que le plan d'implantation ne précise pas suffisamment les aménagements des jardins;

AVIS FAVORABLE A CONDITION de :

- préciser les teintes des matériaux utilisés pour l'habitation 1 & 2 par présentation d'un nuancier ou d'une documentation technique;
- replanter au minimum huit arbres de taille moyenne afin de recréer un écran de verdure en bordure de parcelle;
- déposer un plan d'implantation au 1/2000ème précisant les aménagements de jardins prévus ainsi que la largeur et les matériaux des chemins et accès carrossables;

Les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation du Collège avant délivrance du permis par celui-ci

Références du dossier : 16/afd/12191-01.

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à BETON BIGARD S.A. c/o M. HANSENS pour les motifs suivants :

- Considérant les spécificités de la situation existante, et plus particulièrement :
 - la faible profondeur des parcelles à partir de l'alignement du Vallon d'Ohain, ce qui, vu l'emprise maximale autorisable par le PPAS, implique une recomposition du paysage des abords;
 - le fait que le terrain a fait l'objet de l'octroi d'un permis d'urbanisme (dossier 33.319) pour la construction de quatre logements;
 - l'orientation;
- Considérant que la demande porte sur 3 logements dont deux sont déjà bâtis (maisons jumelées à l'angle des deux avenues) et une maison unifamiliale à construire;
- Considérant que le terrain a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la construction de quatre maisons dont les deux maisons jumelées dont question ci-avant;
- Considérant que la présente demande diminue la densité du site en termes de nombre de logements;
- Considérant que le PPAS précise la densité de l'aménagement du quartier par l'emprise au sol d'un quart de la superficie du sol, et que cette emprise est conforme au PPAS;
- Considérant que le plan d'aménagement des abords et de la zone de recul, déposé le 19.11.1999 en application de l'article 152quater de l'O.O.P.U. est de nature à assurer la bonne intégration du projet dans le paysage du quartier;
- Considérant que la partie architecturale du projet minimise l'ampleur des toitures par rapport à l'emprise au sol des constructions et propose une composition sobre des façades.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1^o respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

2^o respecter les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué en vertu de l'art. 205 reproduit ci-dessus.

Plantations :

Les cinq arbres à abattre sont :

(...)"

Considérant que la partie adverse observe que la requérante sollicite une annulation partielle de la décision entreprise limitée à la régularisation des travaux exécutés illégalement; qu'elle souligne que le permis d'urbanisme attaqué porte, d'une part, sur la régularisation des modifications apportées aux maisons 1 et 2 dont la construction a été autorisée par un permis délivré le 17 juin 1997, et, d'autre part, sur la construction d'une seule habitation en lieu et place des maisons 3 et 4 autorisées par ledit permis de 1997; que, selon elle, le recours ne concerne pas la construction d'une troisième maison autorisée par l'acte litigieux;

Considérant que la requérante réplique que le recours vise à l'annulation de l'ensemble de l'acte attaqué y compris sa partie concernant la construction de la troisième maison comme en atteste le contenu du premier moyen;

Considérant qu'il ressort clairement de la requête en annulation, et notamment de son objet expressément visé, qu'elle tend seulement à l'annulation du permis en tant qu'il autorise les travaux de régularisation concernant les maisons n^{os} 1 et 2 et non ceux relatifs à la troisième maison; que, certes, la requérante a émis une critique concernant la maison n^o 3 dans son mémoire en réplique mais dans le but manifeste de contredire l'argument de la partie adverse selon lequel la requête n'a trait qu'aux deux premières maisons; qu'il s'agit là d'une extension de l'objet du recours qui ne peut être admise dès lors que la requérante avait la possibilité d'émettre ce grief dans sa requête en annulation; que, cependant, le fait que la requérante n'ait demandé qu'une annulation partielle de la décision, n'affecte pas la recevabilité de son recours dès lors que les aspects de l'acte entrepris ayant trait, d'une part, aux deux premières maisons et, d'autre part, à la troisième, sont parfaitement dissociables; que le Conseil d'Etat n'est donc pas invité à réformer l'acte contesté; que le recours est par conséquent recevable;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des prescriptions du plan particulier d'aménagement du sol (P.P.A.S.) n^o 4ter de la commune d'Uccle, des articles 113, 114, 118 et 205 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OPU), des articles 3 à 8, 11 et 12 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement, des formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué régularise l'aménagement d'un étage supplémentaire en toiture, alors que le P.P.A.S. n^o 4ter ne permet de construire à l'endroit concerné qu'une habitation d'un étage; qu'elle fait valoir que le permis initial n'autorisait que la construction d'un rez-de-chaussée, d'un

étage et de combles en toiture ayant la destination de grenier, que ces combles ont été transformés en habitation et que, dès lors, les maisons 1 et 2 comptent deux étages; qu'elle fait valoir que la construction d'un deuxième étage n'aurait pu être admise qu'à titre dérogatoire, ce qui aurait nécessité le respect de formalités qui n'ont pas été accomplies en l'espèce;

Considérant que la partie adverse répond que l'aménagement des combles en habitation n'a pas été régularisé par l'acte attaqué mais qu'il a été réalisé conformément au permis du 17 juin 1997; qu'elle soutient que le P.P.A.S. n° 4ter concerne le gabarit des constructions dont ne relèverait pas l'aménagement des combles;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante soutient que c'est l'augmentation irrégulière de la hauteur du bâtiment d'environ 80 cm qui a permis la réalisation d'un étage habitable dans la toiture et que, "dès lors, loin de se borner à régulariser une simple question de hauteur de bâtiment, l'acte attaqué permet, non seulement l'aménagement, mais également l'édification d'un bâtiment supérieur à ce qui avait été autorisé par le permis" initial; qu'elle estime qu'ainsi, l'acte attaqué participe à la création de cet étage sous toiture;

Considérant que l'article II, d), des prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n° 4ter, relatif au gabarit et à l'esthétique, impose une hauteur maximum des constructions limitée à un étage; que, par étage, il y a lieu d'entendre un espace habitable compris entre deux planchers successifs d'un édifice, à l'exclusion du rez-de-chaussée; que, dès lors, le permis de 1997 n'a pas autorisé de second étage; que le niveau engagé sous-toiture figurant aux plans annexés au permis et intitulé "grenier" n'était en effet pas habitable, la hauteur étant insuffisante ainsi d'ailleurs que la luminosité (absence de fenêtres en toiture); que la décision entreprise a autorisé sa rehausse d'environ 80 cm, ce qui a rendu possible le caractère habitable de ce niveau; que l'acte attaqué autorise ainsi un gabarit supérieur à ce que permet le P.P.A.S.; qu'il méconnaît le P.P.A.S. n° 4ter, aucune dérogation n'ayant été accordée à ce dernier; que les formalités particulières liées à l'octroi d'une telle dérogation auraient dû être accomplies; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 22 décembre 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à la S.A. BETON BIGARD,

régularisant des modifications dans les maisons 1 et 2 concernées par un permis d'urbanisme n° 33.319 relatif à un bien situé 2-4, avenue Vallon d'Ohain.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt et un décembre deux mille six 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.