

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 184.715 du 25 juin 2008

A.182.172/XIII-4515

En cause :

1. **DE VILLENFAGNE** Elisabeth,
ayant élu domicile chez
Me Pieter JONGBLOET, avocat,
place Jean Jacobs 5
1000 Bruxelles,
2. **CANTILLANA** Alain,
3. **DE VERGES** Guillaume,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Dominique LAGASSE et
Emmanuel VAN NUFFEL, avocats,
chaussée de la Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

la Commune d'Uccle.

--

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 mai 2007 par Elisabeth DE VILLENFAGNE, Alain CANTILLANA et Guillaume DE VERGES, qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 27 juin 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Frédérique PONCELET en vue de la transformation d'une maison d'habitation comprenant deux logements, sur un bien sis Bosveldweg, 20;

Vu l'arrêt n° 169.870 du 6 avril 2007 ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu la demande de M. NIKIS, auditeur, de mettre en oeuvre la procédure organisée par l'article 14quinquies du règlement général de procédure;

Vu la lettre du 29 novembre 2007 notifiant à la partie adverse que la chambre va statuer sur l'annulation de l'acte attaqué, à moins qu'elle ne demande à être entendue;

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

Considérant que, le 12 septembre 2007, la partie adverse a reçu le rapport de l'auditeur dans lequel l'annulation est proposée;

Considérant que l'article 30 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose, en son § 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure par lettre recommandée à la poste dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un tel rapport;

Considérant que la partie adverse n'a pas réagi dans le délai imparti; qu'elle n'a pas demandé à être entendue; qu'il y a donc lieu d'annuler l'acte attaqué;

Considérant que les faits ont été exposées dans l'arrêt n/169.870 du 6 avril 2007 qui a ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le troisième de la requête, de "l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe du bon aménagement des lieux et des principes de bonne administration, en particulier du défaut d'examen sérieux et concret et du défaut de motifs matériellement exacts, pertinents et légalement admissibles"; qu'ils font valoir, notamment, ce qui suit :

" (...) c'est de manière tout à fait inadéquate que la commune d'Uccle motive de manière déterminante l'autorisation de l'accroissement substantiel du volume construit par la suppression de la toiture à versants et la rehausse de 4 mètres des façades par le fait que «la typologie proposée s'accorde à celle de l'immeuble n° 41 qui fait face au projet et ne dénote en conséquence pas par rapport au caractère du Bosveldweg»;

(...) c'est là un motif qui révèle une erreur manifeste d'appréciation;

(...) en effet, le Bosveldweg, dans sa partie descendante vers la rue Edith Cavell, se caractérise par (annexe 4 au recours, toutes les photographies) :

- dans le haut, à hauteur du chemin qui relie les deux parties du Bosveldweg : un petit bois,
- dans sa partie descendante droite, qui est d'ailleurs affectée en zone de jardin du PPAS n° 51 : l'absence de construction (sauf l'immeuble faisant l'objet du permis d'urbanisme attaqué et une petite construction non affectée à l'habitation),
- dans toute sa partie descendante gauche : des constructions unifamiliales de gabarit moyen (en général rez + 1 étage + toiture mansarde) à la seule exception de l'immeuble n/ 41 qui est un immeuble à appartements;

(...) l'immeuble pris comme référence dans les motifs du permis (le n/ 41) ne pourrait plus être autorisé aujourd'hui au regard des prescriptions du PPAS n° 51, même à la faveur d'une improbable dérogation; qu'il constitue en fait une exception peu heureuse à la typologie du quartier, puisqu'au niveau du gabarit (longueur, profondeur, hauteur de façade qui est, en fait, un rez + 3 étages), il occupe un volume correspondant plus ou moins à 3 ou 4 maisons types du Bosveldweg (voir annexes 4/1 et 4/5 au recours, photographies);

(...) cet immeuble typologiquement hors norme ne pouvait donc pas servir de référence pour motiver le permis;

(...) le motif déterminant qui en est tiré pour cet aspect du projet est manifestement inconciliable avec le principe du bon aménagement des lieux";

Considérant qu'après avoir rappelé que l'immeuble qui fait l'objet du permis critiqué a été construit en 1952, qu'il bénéficie de la clause de sauvegarde prévue à l'article 9 du plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) approuvé par l'arrêté royal du 15 avril 1988, selon laquelle "les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement", et que le projet critiqué satisfait aux exigences dudit P.P.A.S., la partie adverse observe ce qui suit :

" De plus, l'administration a examiné le projet au regard des constructions et de l'environnement urbain immédiat. L'acte attaqué stipule expressément que «la typologie proposée s'accorde à celle de l'immeuble n° 41 qui fait face au projet et ne dénote en conséquence pas par rapport au caractère du Bosveldweg». Les parties requérantes soutiennent également que le projet ne s'intègre pas avec les constructions du Bosveldweg en tant que celui-ci se compose d'un petit bois, et dans

sa partie descendante gauche de constructions unifamiliales de gabarit moyen (R+1+T). Cependant, il faut rappeler que le PPAS 51 prévoit la possibilité d'un niveau supplémentaire pour ces constructions. Que la commune en adoptant le PPAS 51 a considéré que des constructions présentant trois niveaux pouvaient répondre à l'évolution possible de ces maisons dans le temps et donc d'être conforme au bon aménagement des lieux. Pour preuve, l'immeuble mixte (commerce et logements) à l'angle de la rue Edith Cavell et du Bosveldweg est un immeuble de gabarit R+2+T.

La même remarque peut également être faite à propos des habitations situées dans la rue Brunard, pour laquelle les maisons du 43 au 49 (photo 13/14) pourraient également faire l'objet d'un étage supplémentaire";

Considérant qu'il est exact qu'en face de l'immeuble litigieux se trouve au Bosveldweg, 41, un immeuble comportant un R+2+T Mansart au sujet duquel, par ailleurs, la partie adverse écrit dans sa note d'observations, lors de l'examen du premier moyen, que "la masse équivaut à un gabarit R+3 en raison de l'inclinaison du brisis de la toiture «Mansart»"; que, toutefois, cet immeuble ne se trouve pas inscrit en zone de jardins comme l'est l'immeuble litigieux;

Considérant que la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S. n° 51 est rédigée comme suit :

" Les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement";

que cette prescription, dérogatoire à la destination de la zone de jardins, laquelle est non aedificandi, doit être comprise de manière restrictive, c'est-à-dire comme étant soumise tout particulièrement au respect du bon aménagement des lieux et à l'intégration au cadre bâti et non bâti; qu'en d'autres termes, tout projet qui satisferait aux prescriptions du P.P.A.S. ne respecte pas ipso facto le bon aménagement des lieux et l'intégration au cadre bâti et non bâti; que, s'agissant en particulier de l'application de la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S., l'autorité qui délivre le permis doit motiver spécialement celui-ci au regard du bon aménagement des lieux et de l'intégration au cadre bâti et non bâti;

Considérant qu'en l'espèce, la partie adverse a pris en compte les règles applicables aux immeubles en zones d'habitat en ordre ouvert, applicables en face de la construction litigieuse, a constaté que, selon ces règles, ces immeubles-là pourraient faire l'objet de transformation et d'exhaussement et qu'enfin, en face du projet en cause, se trouvait l'immeuble sis au 41, Bosveldweg;

Considérant que, s'agissant d'appliquer la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S. n° 51, la partie adverse doit spécialement veiller au bon aménagement des lieux - puisqu'il s'agit d'appliquer une règle dérogeant à la destination de la zone - et à l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti; qu'à cet égard, prendre comme référence un immeuble, certes situé en face du projet mais en zone d'habitat en ordre ouvert, lequel est actuellement le seul de son espèce, par son gabarit, dans le Bosveldweg, sans prendre en considération l'ensemble de la typologie des immeubles existant dans cette rue, constitue une erreur manifeste d'appréciation; que, dans cette mesure, le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 juin 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Frédérique PONCELET en vue de la transformation d'une maison d'habitation comprenant deux logements, sur un bien sis Bosveldweg, 20.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 875 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt- cinq juin deux mille huit par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.