

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 192.643 du 23 avril 2009

A. 119.151/XV-939

En cause : **JORDENS** Myriam,
ayant élu domicile chez
Me J.-M. PICARD, avocat,
rue Dejoncker 46
1060 Bruxelles,

contre :

1. la commune d'Uccle,
2. la Région de Bruxelles-Capitale,

partie intervenante:

VERZWIJVEL Marie,
ayant élu domicile chez,
Me HIERNAUX, avocat,
avenue de Marlagne 165
5000 Namur.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 mars 2002 par Myriam Jordens, qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 22 janvier 2002 par la commune d'Uccle aux consorts Van Dalen-Verzwijvel en vue de régulariser une terrasse et un abri de jardin avenue Buysdelle, 67, à Uccle;

Vu l'ordonnance du 12 juin 2002 qui accueille la demande d'intervention de Marie Verzwijvel introduite le 3 juin 2002;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Vu l'ordonnance du 24 mars 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 21 avril 2009;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président de chambre;

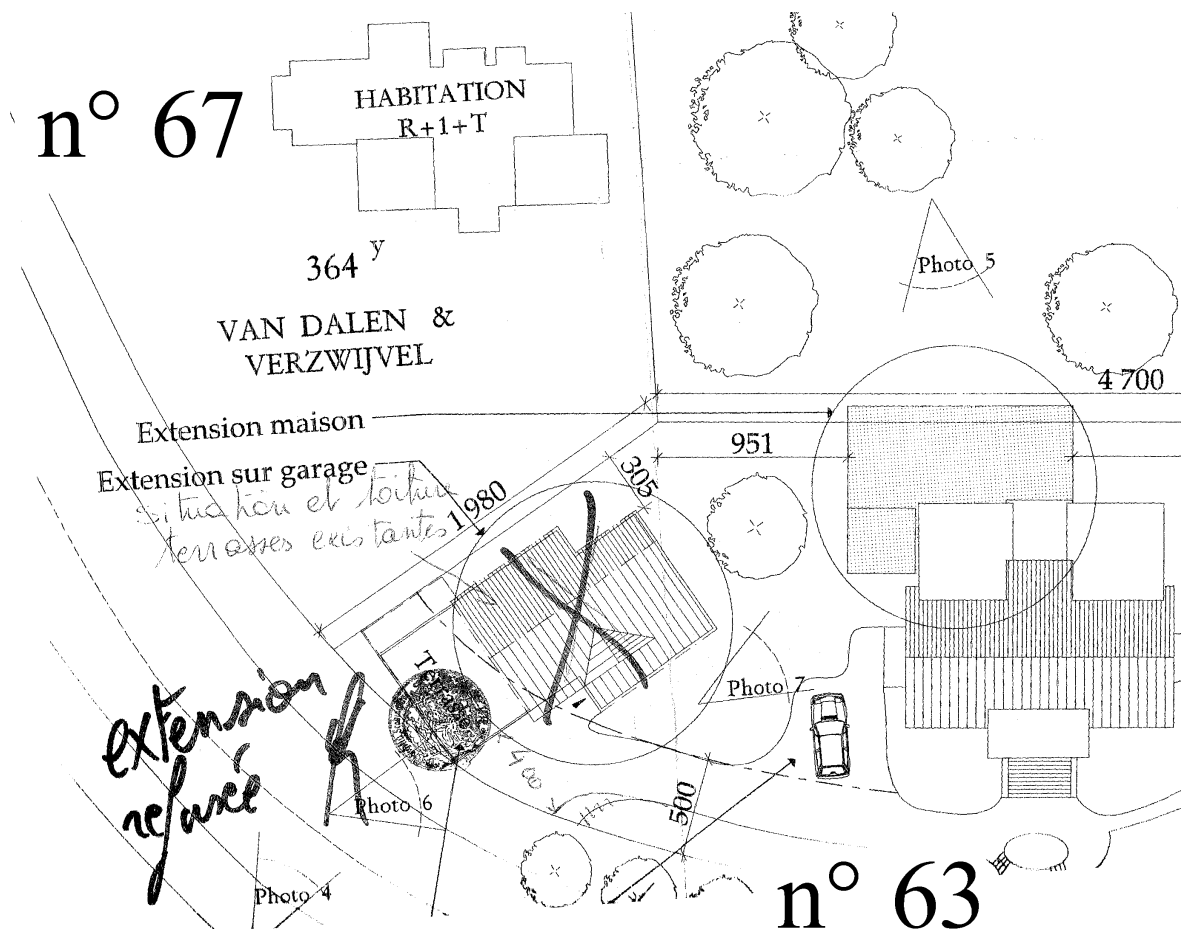
Entendu, en leurs observations, Me J.-M. PICARD, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, juriste, comparaissant pour la première partie adverse, Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me Ch. CORNET, *loco* Me HIERNAUX;

Entendu, en son avis, Mme FRANCK, auditeur;

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

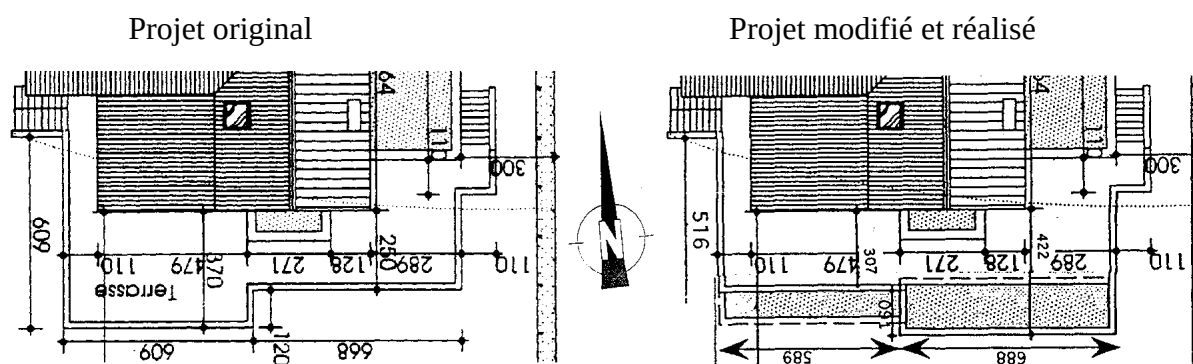
Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Les bâtiments situés aux numéros 63 (la requérante) et 67 (l'intervenante) de la rue de Buysdelle sont disposés comme suit, selon le plan fourni par la requérante:



Ayant acquis leur immeuble en 1997, les consorts Van Dalen-Verzwijvel ont effectué sans permis d'urbanisme certains travaux consistant en transformation de façades, agrandissement et modification du relief du sol. Ceci fut constaté par un procès-verbal du 9 mars 1998. Le 16 septembre 1999, ils ont introduit une demande de permis de régularisation des travaux effectués, comportant également une demande de construction d'une terrasse. Le permis octroyant l'ensemble de ces autorisations a été octroyé le 2 mai 2000 et notifié le 11 septembre 2000. Aucun recours n'a été introduit à son encontre.

Les consorts Van Dalen-Verzwijvel ont ensuite décidé de modifier l'aménagement de leur terrasse car entre-temps, le 25 août 2000, les consorts Jordens-Bouche (c'est-à-dire la requérante et son mari), propriétaires de la maison voisine située au 63 avenue Buysdelle (il n'y a pas de numéro 65), avaient introduit une demande de permis d'urbanisme qui tendait notamment à créer un studio au-dessus de leur garage; les consorts Van Dalen-Verzwijvel ont préféré que la partie la plus profonde de leur terrasse s'éloigne du garage des consorts Jordens-Bouche étant donné que celui-ci allait peut-être devenir pour partie, un lieu d'habitation. Ils ont élargi la partie est de la terrasse, rétrécissant très légèrement la partie ouest:



Par l'effet de cette modification, la partie la plus large – de quelques centimètres – de cette terrasse est située du côté de la maison des consorts Jordens-Bouche, au sud-est de la maison des consorts Van Dalen-Verzwijvel, à une distance de 21 mètres avant l'extension projetée de celle-ci et de 18 mètres après cette extension.

Le 5 juin 2001, les consorts Jordens-Bouche reçoivent le permis qu'ils ont demandé pour agrandir leur maison, mais le rehaussement de leur garage pour y construire un studio est refusé. Le recours que Marie Verzwijzel a introduit contre ce permis a été rejeté par l'arrêt n° 192.642 prononcé ce jour.

Le 27 avril 2001, les consorts Van Dalen-Verzwijvel introduisent une demande de permis d'urbanisme pour la «transformation d'une terrasse», demande qui sera déclarée complète le 18 juillet 2001. Un procès-verbal du 17 août 2001 constate la pose d'une terrasse en bois non conforme au permis du 2 mai 2000, ainsi que la construction d'une cabane de jardin. Le permis demandé est donc un permis de régularisation.

Une enquête publique est organisée du 3 au 17 septembre 2001; elle donne lieu à une réclamation des consorts Jordens-Bouche. Ceux-ci faisaient valoir en substance que par beau temps, la partie de la terrasse construite illégalement était occupée toute la journée et en soirée; que les angles de l'immeuble des Van Dalen sont tels que les sons sont réfléchis vers l'immeuble de la requérante alors qu'ils le seraient vers le terrain des Van Dalen ou vers la rue si la terrasse avait été construite là où le permis l'autorisait; que le terrain des Van Dalen étant situé plus haut que le leur, et la terrasse étant construite à hauteur du premier étage, cette surélévation augmente d'autant la transmission des sons; que leurs enfants dont les chambres donnent du côté de la terrasse ne peuvent étudier que fenêtres fermées ou dans le bruit; qu'ils doivent s'abstenir de se trouver dans leur jardin du côté de la maison des Van Dalen, ni ouvrir les fenêtres de leur salon sous peine d'avoir la sensation de participer aux discussions qui ont lieu sur cette terrasse. Ils soulignaient que la situation allait logiquement empirer car ils avaient eux-mêmes reçu, le 5 juin 2001, un permis leur permettant d'agrandir leur maison par l'arrière, ce par quoi leur immeuble allait se rapprocher de la terrasse litigieuse.

Le 9 octobre 2001, le collège des bourgmestre et échevins a donné l'avis suivant:

- « Vu les résultats de l'enquête publique;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
Considérant que la demande porte sur la régularisation de la construction d'une terrasse et d'un abri de jardin;
Considérant que la maison a déjà fait l'objet d'une régularisation et d'un permis n° 34.313 octroyé le 11 09 2000;
Considérant que ce permis comporte une terrasse d'une importante superficie, située au niveau des pièces de jour et en surplomb sur le jardin;
Considérant que le présent projet conserve le caractère et l'esprit de la terrasse autorisée, en modifie l'implantation en déplaçant la zone la plus profonde vers le fond de la parcelle tout en conservant la distance autorisée avec la limite mitoyenne (3,00 mètres);
Considérant que la propriété voisine en vis-à-vis de cet endroit est une partie du site classé du bois de Buysdelle, offrant un important écran pour la propriété voisine;

Considérant que l'abri de jardin, maisonnette pour enfants d'un volume réduit, est implanté sous un bouquet d'arbres, non visible de l'espace public et des voisins;

Considérant que son implantation, en zone de recul, correspond à une caractéristique urbanistique de cette avenue qui comporte plusieurs constructions proches de l'alignement (garages,...), dans un cadre paysager.

AVIS FAVORABLE»

Le 10 octobre 2001, la commission de concertation s'est réunie et a entendu Me Picard, avocat des consorts Jordens-Bouche, qui a exposé le point de vue de ses clients. Le même jour, elle donne un avis identique à celui du collègue. Le 27 novembre 2001, le fonctionnaire délégué a également donné un avis identique. Le 11 décembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins a accordé le permis d'urbanisme motivé par les considérations reprises dans les trois avis précités. Il s'agit de l'acte attaqué.

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'excès de pouvoir, de la méconnaissance des formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité, de la méconnaissance de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 réglant la forme des décisions prises en matière d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins ainsi que la forme de la suspension de ces décisions par le fonctionnaire délégué, dont l'annexe 001 prévoit la motivation formelle des permis d'urbanisme, de l'article 8 de l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et de l'erreur manifeste d'appréciation,

en ce que, première branche, la requérante et son époux avaient introduit une réclamation dans le cadre de l'enquête publique, dont la motivation de la décision ne fait pas état, que tout au plus la décision attaquée indique que la propriété voisine (celle des requérants) est une partie du site classé du bois de Buysdelle, offrant un important écran de verdure entre les deux propriétés;

en ce que, deuxième branche, ni l'acte attaqué ni l'avis de la commission de concertation ne citent ou se réfèrent au permis d'urbanisme délivré à la requérante le 5 juin 2001, par lequel ils ont été autorisés à agrandir leur immeuble et à le rapprocher de la propriété des Van Dalen; qu'elle en conclut que ce permis n'a pas été pris en considération dans la réflexion des autorités qui ont délivré le permis attaqué, lequel n'est dès lors pas fondé sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles;

Considérant que dans le mémoire en réplique, la requérante ajoute en substance que l'*instrumentum* de l'acte attaqué ne fait pas référence à la réclamation déposée lors de l'enquête publique, qu'il a seulement été pris acte de cette réclamation, la requérante ne pouvant comprendre pourquoi elle n'est ni infirmée ni confirmée dans

l'acte attaqué, que la commune d'Uccle reconnaît dans son mémoire en réponse qu'elle n'a pas estimé utile ou légitime de répondre à cette réclamation car celle-ci porte sur les nuisances sonores qui seraient étrangères à l'appréciation du bon aménagement urbanistique des lieux, mais que cet argument était pourtant pertinent et devait être pris en considération dans l'acte attaqué car de telles incidences font partie intégrante des éléments à prendre en compte par l'autorité dans l'appréciation du bon aménagement des lieux, ce critère étant entendu de la manière la plus large par l'article 3 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, qui évoque la qualité de vie des habitants de la Région bruxelloise; qu'elle fait valoir qu'à cet égard, l'évocation dans l'acte attaqué de l'écran de verdure qu'offre le bois de Buysdelle entre les deux propriétés n'est pas pertinente, car elle manque en fait, l'écran de verdure en question n'étant constitué que d'un rideau d'arbustes peu élevés et peu touffus; qu'elle expose que même si l'argument des nuisances sonores n'est pas pertinent, l'autorité devait motiver son refus de le prendre en considération, d'autant plus qu'elle est tenue, selon la doctrine, d'examiner, le cas échéant d'office, la compatibilité de tous les projets avec le voisinage immédiat; qu'elle relève que la motivation fournie dans le mémoire en réponse pour rejeter l'argument des incidences sonores est postérieure à l'acte attaqué et est donc tardive;

Considérant, sur les branches réunies, que la réclamation introduite par la requérante et son époux a été mentionnée au procès-verbal de la commission de concertation; que le préambule de l'acte attaqué vise l'avis de cette commission et mentionne expressément «qu'une réclamation a été introduite» et «que le collège en a délibéré»; que la réclamation portait essentiellement sur les nuisances sonores résultant des conversations qui se tiendraient sur la terrasse litigieuse; que la motivation de l'acte attaqué porte «que la propriété voisine en vis-à-vis de cet endroit est une partie du site classé du bois de Buysdelle, offrant un important écran pour la propriété voisine», indiquant là, de manière il est vrai assez maladroite, que la disposition des lieux assure à la maison d'à côté (la seconde «propriété voisine» dont il est question dans cette phrase) une certaine isolation du fait de la végétation de la parcelle de bois (la première «propriété voisine») qui sépare la terrasse de la maison et qui est de nature à étouffer quelque peu le bruit des conversations; qu'en effet, il ressort du plan d'implantation que la terrasse litigieuse est à proximité immédiate – 3 mètres – du bois de Buysdelle, dont cette partie appartient à la requérante, que le point le plus proche de l'habitation des requérants est distant de 21 mètres avant transformation et de 18 mètres après transformation, et que la ligne droite entre la terrasse et cette partie la plus proche, avant comme après transformation, traverse le bois de Buysdelle, en un lieu où le plan déposé par la requérante mentionne un grand arbre; qu'il ne peut être reproché à la

commune de n'avoir pas examiné l'argument selon lequel la terrasse litigieuse «comprend deux angles qui forment une sorte de cône dont la base serait en direction des riverains et qui renvoie, tel un amplificateur, les sons en direction de la propriété de» la requérante, vu qu'il est particulièrement abscons; que, par ailleurs, la disposition de la terrasse initialement prévue n'appelait pas d'objection de la part de la requérante, comme son avocat l'a écrit dans la note présentée à la commission de concertation et dans la requête; que l'élargissement de sa partie est ne modifie pas substantiellement le projet ni l'impact des conversations qui pourront s'y tenir, de sorte que la commune a pu, sans manquer à son obligation de motiver, et sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, estimer qu'il n'était pas nécessaire de répondre de manière plus circonstanciée aux observations relatives aux nuisances sonores, même en tenant compte de l'extension autorisée par le permis délivré le 5 juin 2001 à la requérante; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'il y a lieu de poursuivre l'instruction et d'examiner les autres moyens de la requête;

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le vingt-trois avril deux mille neuf par :

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
Mme ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA.

M. LEROY.