

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R E T

n° 203.840 du 10 mai 2010

A. 188.001/XV-695

En cause : **SCHNELL** Elisabeth,
ayant élu domicile chez
Me M. VERBOEKHOVEN, avocat,
chaussée de Waterloo 412
1050 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante:

GARCIA-FERNANDEZ Ludivino,
ayant élu domicile chez
Me F. KOLINSKY, avocat,
avenue Dailly 225
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 avril 2008 par Elisabeth SCHNELL, qui demande l’annulation du permis d’urbanisme délivré le 27 décembre 2007 par le collège des bourgmestre et échevins d’Uccle à Ludivino Garcia-Fernandez portant sur la régularisation de pigeonniers et sur la création d’un garage de 2 emplacements en extension du rez-de-chaussée à son domicile chaussée d’Alseberg 504 à 1180 Bruxelles;

Vu l’ordonnance du 19 août 2008 qui accueille la demande d’intervention de GARCIA-FERNANDEZ Ludivino introduite le 25 juillet 2008;

Vu le dossier administratif;

Vu le mémoire ampliatif;

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

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

Vu l'ordonnance du 6 avril 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 mai 2010;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. VERBOEKHOVEN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, comparaissant pour la première partie adverse et Me F. KOLINSKY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. DEBROUX, 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:

Le 25 janvier 2007, la commune d'Uccle délivre une attestation de dépôt de dossier de demande de permis d'urbanisme qui porte sur la régularisation de pigeonniers existant et la construction d'emplacements pour deux voitures. Les pigeonniers avaient fait l'objet d'un permis d'environnement le 7 mars 2006. Sur le terrain contigu, un atelier en intérieur d'îlot a été aménagé en logement à la suite de la délivrance d'un permis d'urbanisme le 18 janvier 2005. Le 12 avril 2007, la commune accuse réception du dossier complet. Une enquête publique a lieu du 7 au 21 mai. La requérante, qui est la voisine immédiate, envoie une lettre de réclamation qui parvient à la commune le 21 mai. Le 5 juin, l'échevin de l'urbanisme et le chef du service urbanisme signent un avis défavorable à soumettre au collège. Le 13 juin, la commission de concertation émet un avis défavorable pour la construction projetée du double garage et un avis favorable conditionnel pour la régularisation des pigeonniers. Le 3 septembre, l'échevin de l'urbanisme et le chef du service urbanisme soumettent à nouveau le dossier au collège pour qu'il fasse sien l'avis de la commission de concertation. Le 2 octobre, le dossier est envoyé pour avis au fonctionnaire délégué. Le 9 octobre, la commune demande à Ludivino Garcia-Fernandez de lui faire parvenir des plans modifiés. Le 15 novembre, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable

pour la construction projetée du double garage et un avis favorable conditionnel pour la régularisation des pigeonniers.

Le 27 décembre 2007, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis tout en interdisant le stationnement de véhicules dans la zone de jardin et sur les terrasses. Sur le plan modifié, le garage est supprimé et le réseau d'égouttage est complété. Il s'agit de l'acte attaqué. Il porte la motivation suivante:

« Vu les résultats de l'enquête publique;

Considérant qu'une réclamation porte sur la mauvaise intégration de la demande, les incidences de la présence d'un pigeonnier de haut volume et du mauvais entretien des installations;

Considérant que le plan régional d'aménagement du sol situe la demande en zone d'habitation et le long d'un espace structurant;

Considérant que la demande porte sur la régularisation des pigeonniers et sur la création d'un garage de 2 emplacements en extension du rez-de-chaussée;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme en terme d'implantation;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison des dérogations à l'implantation (Règlement régional d'urbanisme);

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit:

– La maison entre mitoyens de gabarit R+2+T est pourvue d'une entrée cochère du côté gauche;

– Elle a fait l'objet de travaux de transformation suite au PU 30.080, mais le garage n'a pas été réalisé;

– La façade a été transformée (PU 30.080: allège 60cm, baies 2.60+68) non réalisée comme au PU;

– Le jardin est profond, des pigeonniers ont été construits sans permis en fond de parcelle (PE classe 2 8286), celui de gauche est relativement haut, dépassant la hauteur du mur mitoyen;

– Sur la parcelle voisine de gauche, un bâtiment en intérieur d'îlot est rénové en logement;

– Le rez est affecté en atelier selon le PU 30.080;

Considérant que le projet:

– Vise la régularisation de la construction des pigeonniers en fond de parcelle;

– Vise la construction d'un garage pour 2 voitures en prolongation du rez-de-chaussée sur 10,5 m de profondeur;

Considérant que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme portent sur l'implantation:

– le garage est plus profond que les deux constructions voisines, article 4, § 1, 2° du titre 1^{er};

– les pigeonniers ne répondent pas à l'article 12 du titre 1^{er};

Considérant que la maison est pourvue d'une entrée cochère qui permet le stationnement de deux véhicules;

Considérant que la zone de jardin comprend 4 pigeonniers et volières:

– 2 petits le long de la mitoyenneté de droite;

– 2 grands le long de la mitoyenneté de gauche.

Considérant que ces installations sont en ordre de permis d'environnement (PE 8286), mais pas de permis d'urbanisme;

Considérant que selon une réclamation, ces installations ne respectent pas les conditions émises dans le permis;

Considérant que la construction du pigeonnier de gauche en fond de parcelle a entraîné une rehausse du mur mitoyen;

Considérant que celle-ci peut s'accepter eu égard au très important mur pignon établi sur ce même mur mitoyen;

Considérant que la demande a été modifiée pour répondre aux conditions émises par l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 11.09.2007 et l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 14.11.2007;

Considérant que les modifications des plans qu'impliquent ces conditions n'affectent pas l'objet de la demande, et répondent par conséquent aux conditions d'application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Considérant que les plans modifiés (indices B et remis le 21.11.2007) satisfont à ces conditions en complétant le réseau d'égouttage afin de permettre le nettoyage de ces installations et en aménageant le jardin (conformément à l'article 12 du Règlement régional d'urbanisme: développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif) ce qui signifie un jardin entretenu et ne servant pas de lieu d'entreposage de divers matériaux;

Vu les conditions du permis d'environnement;

Considérant que les installations ne se nettoient pas à l'eau, selon le réclamant;

Considérant cependant qu'un réseau d'égout est prévu jusqu'au fond de la parcelle;

Considérant que les gouttières des pigeonniers et volières y sont raccordées;

Considérant que l'aménagement du jardin prévoit la plantation de 3 pommiers et de rosiers;

Considérant que les plans modifiés maintiennent une grande terrasse (dalle de ciment et pavés);

Considérant que la profondeur du jardin le permet;

Considérant cependant que cet aménagement ne permet pas le stationnement de quelconque véhicule;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils.»

Le permis est envoyé à Ludivino Garcia-Fernandez le 7 février 2008 et à la requérante le 28.

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir ainsi que de la violation des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire relatives à l'octroi des permis d'urbanisme;

en ce que, la première partie adverse a accordé le permis d'urbanisme attaqué notamment sur les considérations suivantes:

« Considérant que la construction du pigeonnier de gauche en fond de parcelle a entraîné une rehausse du mur mitoyen,

Considérant que celle-ci peut s'accepter eu égard au très important mur pignon établi sur ce même mur mitoyen»;

alors que le pigeonnier n'est pas construit sur le mur mitoyen en sorte qu'il ne peut s'interpréter comme une rehausse de ce mur mitoyen; qu'elle précise que le mur pignon n'est pas mitoyen mais établi sur la limite mitoyenne et lui appartient en entier;

Considérant que le moyen n'est pas recevable en tant qu'il est pris de la violation du CoBAT, à défaut d'indiquer quelles dispositions de ce Code seraient violées, ni en quoi elles l'auraient été;

Considérant pour le surplus que si, en droit civil, la mitoyenneté est une forme de copropriété de murs et clôtures érigés sur la limite séparative de deux fonds, dans les législations urbanistiques, la même notion désigne toute construction érigée sur ou contre une limite de propriété, quel que soit son propriétaire; que la partie adverse n'a pas commis d'erreur en qualifiant de mitoyen le mur séparant les deux terrains, quand bien même il est la propriété privative de la requérante – ce dont il n'appartient pas au Conseil d'Etat de juger –; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'absence de motifs suffisants, pertinents et légalement admissibles;

en ce que le permis contesté ne répond pas adéquatement aux réclamations formulées par la requérante dans le cadre de l'enquête publique et ne fait nullement état d'autres considérations que celles visées sous le premier moyen d'annulation ci-dessus;

alors que, par son courrier recommandé du 19 mai 2007, la requérante a fait part à la première partie adverse de nombreuses réclamations, à savoir notamment:

- les nuisances causées en matière d'ensoleillement et de dégagement des vues en raison du gabarit du pigeonnier situé en fond de parcelle à gauche;
- l'importance de l'emprise globale au sol des pigeonniers;
- l'absence de système de ventilation des locaux entraînant des nuisances pour le voisinage;
- l'absence de moyen mis en place pour éviter toute prolifération d'insectes;
- nuisances quotidiennes causées par la présence des pigeonniers: bruit, déjection et invasion de mouches en été;

Considérant que la partie adverse répond que la motivation du permis ne devait pas répondre à chacune des objections, mais qu'il suffit que la motivation montre que les objections ont été examinées; qu'elle soutient que cela a été le cas en l'espèce et s'en explique comme suit:

- sur le gabarit, l'acte attaqué tient compte de la hauteur et la compare à celle du pignon de la requérante; elle se réfère aux pièces utiles du dossier de demande et rappelle que la demande ayant débouché sur le permis obtenu par la requérante en 2005 pour transformer en logement l'arrière-bâtiment qui jouxte les pigeonniers faisait état

de ceux-ci et que les aménagements du logement de la requérante en intérieur d'îlot en ont tenu compte;

- sur l'emprise au sol, l'acte attaqué tient compte de tous les pigeonniers existant et fait état de leurs dimensions si bien que la commune a tenu compte de l'emprise globale au sol; l'acte attaqué a aussi tenu compte de l'impact global de toutes les constructions concernées par la demande en refusant d'autoriser les emplacements pour voitures; pour répondre à l'article 12 du titre I^{er} du R.R.U., l'aménagement du jardin a été imposé au bénéficiaire du permis, ce faisant, la commune a tenu compte de l'emprise au sol et a pu décider de la conformité des pigeonniers au bon aménagement des lieux;

- sur les nuisances liées à la présence des pigeons et à la conception des pigeonniers, l'acte attaqué fait référence au permis d'environnement délivré précédemment;

Considérant qu'au cours de l'enquête qui a eu lieu à l'occasion de l'examen de la demande de permis, des réclamations ont été formulées au sujet:

- de l'illicéité des constructions;
- de l'emprise au sol qui, jugée très importante, est mise en relation avec l'article 12 du titre I^{er} du R.R.U.;
- du gabarit très important et son influence sur les vues et l'ensoleillement;
- du non respect des conditions d'exploitation et des nuisances subies;

Considérant qu'en ce qui concerne l'illicéité des constructions, c'est l'objet même d'une demande de régularisation que de couvrir un ouvrage érigé sans autorisation; que le permis attaqué y fait référence dans sa motivation, sans être critiqué sur ce point;

Considérant qu'en ce qui concerne l'emprise au sol, le permis attaqué décrit sommairement l'importance des pigeonniers (2 petits le long de la mitoyenneté de droite et 2 grands le long de la mitoyenneté de gauche), et impose des conditions pour qu'il soit satisfait au prescrit de l'article 12 du titre I^{er} du R.R.U.; qu'en cela, il est adéquatement motivé;

Considérant qu'en ce qui concerne le respect des conditions d'exploitation et les nuisances, la critique ne porte pas sur le permis d'urbanisme qui constitue l'acte attaqué, mais sur le permis d'environnement qui a été délivré pour l'exploitation des pigeonniers; qu'elle est sans pertinence à l'égard de l'acte attaqué;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit et l'ensoleillement, le permis attaqué contient la motivation suivante: «Considérant que la construction du pigeonnier

de gauche en fond de parcelle a entraîné une rehausse du mur mitoyen; considérant que celle-ci peut s'accepter eu égard au très important mur pignon établi sur ce mur mitoyen»;

Considérant qu'au cours de la procédure administrative, la requérante a déposé un document contenant une étude d'ensoleillement établie par un architecte qu'elle a consulté, d'où il ressort que sa terrasse sera pratiquement privée de tout ensoleillement pendant six mois de l'année, en raison du gabarit du pigeonnier du fond du jardin, qui jouxte cette terrasse par le sud; que l'importance du mur pignon est sans rapport avec la perte d'ensoleillement causée par le pigeonnier du fond du jardin dont le gabarit au faîte dépasse le mur mitoyen de 2,40 m et s'élève au total à 5,15 m au dessus du niveau du sol; que la motivation de l'acte attaqué est, sur ce point, inadéquate; que l'irrégularité ne concerne que le pigeonnier du fond, qui est surélevé, et qui constitue une construction distincte de l'autre pigeonnier; que, dans cette limite, le moyen est fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation de la prescription urbanistique générale 06 ainsi que de la prescription urbanistique particulière 2.5 1° du Plan Régional d'Affectation du sol ainsi que du principe relatif au bon aménagement des lieux;

en ce que la délivrance du permis d'urbanisme attaqué n'est pas conforme au Plan Régional d'Affectation du sol:

première branche: le permis attaqué ne se prononce nullement sur la question de l'amélioration des qualités esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots, conformément à la prescription urbanistique générale 06 du Plan Régional d'Affectation du sol;

deuxième branche: les constructions faisant l'objet du permis d'urbanisme attaqué, portent atteinte à l'intérieur d'îlot tout en ne rentrant pas dans la catégorie des actes et travaux pouvant porter atteinte aux intérieurs d'îlot, conformément à la prescription urbanistique 2.5 1° du Plan Régional d'Affectation du sol;

Considérant sur la première branche, que la prescription 0.6 du PRAS est rédigée comme suit:

« 0.6. Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.

Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.»;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué porte notamment sur le réseau d'égouttage, l'aménagement du jardin en développant la flore d'un point de vue

qualitatif et quantitatif, la plantation de 3 pommiers et de rosiers, et le bannissement de tout véhicule et de l'entreposage de matériaux; que ces mentions du permis sont corroborées par le dossier; que ces éléments traduisent la volonté de veiller à la qualité de l'intérieur d'îlot; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que la prescription 2.5, 1° du PRAS est rédigée comme suit:

« 2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4:

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots»;

Considérant que l'affectation au logement ne porte pas exclusivement sur l'hébergement, mais aussi sur des activités, notamment de loisir, qu'il est d'usage de pratiquer à domicile; qu'un petit élevage, comme celui de pigeons, constitue un passe-temps – ou un sport selon l'intervenant et, de manière générale, les colombophiles – dont l'exercice est concevable en milieu urbain; que la construction d'installations à cette fin apparaît comme un accessoire du logement, et peut s'y rattacher; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 décembre 2007 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle à Ludivino Garcia-Fernandez, uniquement en tant qu'il porte sur la régularisation du pigeonnier surélevé situé sur la gauche au fond du jardin de l'immeuble sis chaussée d'Alseberg 504 à 1180 Bruxelles.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à charge de la première partie adverse à concurrence de 175 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le dix mai deux mille dix
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