

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 228.914 du 23 octobre 2014

196.221/XV-1250

En cause : **1. VERSCHRAEGEN** Michel,
 2. SEGNANA Olivier,
 3. EVRARD Albert,
 4. BULLA Alexandre,
 5. de PATOUL Olivier,
 6. BERNAERTS Gaëtan,

ayant tous élu domicile chez
Me P. MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 avril 2010 par laquelle Michel Verschraegen, Olivier Segnana, Albert Evrard, Alexandre Bulla, Olivier de Patoul et Gaëtan Bernaerts sollicitent l'annulation du «permis d'urbanisme délivré le 1^{er} décembre 2009 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle en suite de la demande introduite par la s.a. Ginion Group, représentée par Monsieur Sertang et Monsieur Vandenbroek relative à un bien sis chaussée de Waterloo, 865-867, et tendant à rénover avec extension une concession automobile, et à modifier la façade et l'étage», ainsi que de «l'avis du fonctionnaire délégué du 17 août 2009 dont le premier acte attaqué fait mention au septième considérant de sa page 5, mais pour lequel il ne fournit aucun détail, qui ne figure pas à ses annexes et dont les parties requérantes n'ont par ailleurs pas connaissance»;

Vu l'arrêt n° 226.586 du 27 février 2014 rejetant la deuxième branche du premier moyen ainsi que le quatrième moyen de la requête, et rouvrant les débats sur les première et troisième branches du premier moyen ainsi que les deuxième et troisième moyens;

Vu le rapport complémentaire de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure des requérants et le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 10 septembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 7 octobre 2014 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en ses observations, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, comparaisant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier 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 de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 226.586 du 27 février 2014;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 64 et 155, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), des prescriptions n°s 0.6, 0.9 et 22 du plan régional d'affectation du sol (PRAS), des prescriptions particulières n°s 0.0, 0.5, 0.6, 4.1 et 4.4 du plan particulier d'affectation du sol (p.p.a.s.) n° 51 approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie et d'examen effectif et sérieux du dossier, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir;

que, dans une première branche, ils font valoir que la demande de permis d'urbanisme mentionne seulement une demande de dérogation au p.p.a.s. n° 51 pour les articles 0.6 (publicité) et 4.4 (matériaux), et que le permis attaqué n'indique pas dans quelle zone du p.p.a.s. se situe le bien faisant l'objet du permis et ne comporte à propos du p.p.a.s. aucune autre motivation que celle qui se rapporte aux dérogations demandées; qu'ils exposent en quoi le projet litigieux comporte également des dérogations à la prescription particulière 4.1 du p.p.a.s. n° 51, lesquelles n'auraient pas été examinées; qu'ils font valoir que, contrairement à cette prescription, le projet

comporte trois niveaux au lieu de deux et concerne des activités bruyantes et polluantes;

qu'en réplique, ils soutiennent que la partie adverse tente de motiver son acte *a posteriori* et reconnaît l'absence de motivation adéquate; qu'ils considèrent qu'elle admet également avoir abdiqué de ses compétences et avoir statué sous le poids du fait accompli en indiquant que l'acte attaqué ne devait pas spécifier en quoi le projet était conforme à la destination de la zone;

Considérant que l'acte attaqué décrit avec précision la situation de la parcelle et mentionne qu'elle se situe dans l'aire géographique du p.p.a.s. n° 51 «Quartier Floride-Langeveld», approuvé par un arrêté royal du 15 avril 1988; qu'il ressort sans ambiguïté des prescriptions graphiques de ce plan que la parcelle relève, en façade à rue, de la zone d'habitat en ordre continu avec front commercial régie spécifiquement par les prescriptions 4.1 à 4.5, et en fond de parcelle, de la zone d'ateliers régie par les prescriptions 5.1 à 5.3; qu'en se référant formellement aux prescriptions 4.1 et 4.4, l'acte attaqué a implicitement indiqué quel était le classement de la parcelle; que l'absence de mentions plus claires sur ce point n'a raisonnablement pas pu empêcher les requérants de comprendre les motifs de la décision attaquée, ni les induire en erreur;

que la prescription 4.1 du p.p.a.s. précité dispose ce qui suit :

« Destination

Cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation.

L'affectation mixte est limitée au rez-de-chaussée, pour la partie de la rue Edith Cavell, de l'avenue Montjoie et du carrefour Floride-Langeveld, située en zone d'habitation avec front commercial.

Pour la chaussée de Waterloo, l'affectation mixte est limitée aux deux premiers niveaux. Les niveaux supérieurs étant exclusivement réservés à l'habitation.

Dans cette zone, la fonction représentée par les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de services au public, peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée, à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement. Sont exclus, les commerces de gros, les dépôts et les établissements tels que clubs privés, boîtes de nuit, dancings et discothèque, de nature à perturber la tranquillité du voisinage»;

que l'acte attaqué ne déroge pas à cette prescription, en ce qu'elle limite l'affectation mixte aux deux premiers niveaux des immeubles de la chaussée de Waterloo; qu'en effet, il ressort des plans déposés au dossier que le projet ne s'étend que sur deux niveaux en zone d'habitat avec front commercial; que le permis ne déroge pas non plus à cette prescription en ce qu'elle définit l'affectation autre que le logement comme réservée à des activités «non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation»; qu'en effet, la demande porte sur des transformations d'une situation existante; qu'un permis d'urbanisme du 19 juin 1969 a autorisé

l'implantation d'un garage automobile dans l'immeuble concerné, et que le présent permis a seulement pour objet des transformations de l'immeuble; que la partie adverse n'avait pas à motiver une affectation autorisée par le précédent permis d'urbanisme, et qu'il ne s'agit pas de statuer sous le poids du fait accompli, seules les transformations opérées, et non l'affectation elle-même, étant en infraction; que l'autorité a par ailleurs motivé sa décision en constatant que le projet améliorait «les qualités d'isolation et d'intégration du site dans la zone d'habitation du p.p.a.s.»; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que dans la troisième branche du moyen, les requérants soutiennent que le permis d'urbanisme ne permet pas de comprendre en quoi les conditions imposées tant par la prescription 22 du PRAS (affectation en liseré de noyau commercial) que par la prescription 0.6 du PRAS, qui protège les intérieurs d'îlots, seraient respectées; qu'ils reprochent notamment au permis d'urbanisme attaqué d'autoriser le projet en intérieur d'îlot sans être motivé à ce sujet, alors que le permis d'urbanisme délivré antérieurement était indéterminé à propos de la longueur des constructions en milieu de parcelle et donc en intérieur d'îlot, et de ne pas non plus être motivé au regard des conditions d'application de la prescription 0.9 (travaux à des immeubles existants), particulièrement pour ce qui est de l'accroissement de la superficie de plancher et les caractéristiques urbanistiques de l'îlot; qu'ils exposent également que la situation de droit du numéro 873 de la chaussée de Waterloo n'a pas été prise en considération et qu'il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que la situation de droit vantée s'étendrait aux deux numéros de la chaussée de Waterloo que l'exploitant réunit pour y installer une seule et même installation;

qu'en réplique, ils font valoir que la partie adverse tente de motiver l'acte attaqué *a posteriori* et soulignent que, saisie d'une demande de permis d'urbanisme pour de nouveaux actes et travaux, la partie adverse ne pouvait invoquer une situation autorisée dans le passé et devait exercer son pouvoir d'appréciation en fonction du droit contemporain et s'en justifier dans l'acte attaqué lui-même;

Considérant que l'acte attaqué rappelle la situation de fait et décrit les spécificités des lieux, à savoir une concession qui comprend deux anciens garages dont les parcelles n^{os} 865 et 873 sont contiguës en intérieur d'îlot, à l'arrière de la maison n^o 871; qu'il expose également la situation de droit, à savoir un permis d'urbanisme délivré le 19 juin 1969 qui comprend les aménagements du rez-de-chaussée, ceux des bureaux à l'étage ainsi que les locaux de stockage en milieu de parcelle; que les actes et travaux qu'il était demandé d'autoriser ne modifieraient ni l'affectation des lieux, ni les surfaces consacrées à celle-ci, notamment en ce qui concerne les bureaux du deuxième étage; que l'acte attaqué ne devait dès lors être motivé ni par rapport à la prescription n^o 22 du PRAS (affectation en liseré de noyau

commercial), ni par rapport à la prescription n° 0.9 (travaux à des immeubles existants);

qu'en ce qui concerne la prescription 0.6, l'acte attaqué constate, après avoir relevé divers éléments du projet, que les travaux en intérieur d'îlot améliorent «les qualités d'isolation et d'intégration du site dans la zone d'habitation du p.p.a.s.»; qu'il est ainsi suffisamment motivé au regard de la prescription générale 0.6 du PRAS, s'agissant d'actes et travaux de transformation, localisés dans un intérieur d'îlot mais qui n'y portent pas d'atteinte nouvelle;

qu'enfin, l'argumentation des requérants quant à la situation spécifique du n° 873 est obscure; que l'acte attaqué n'est entaché d'aucune erreur matérielle et mentionne bien qu'une des entrées du garage emprunte le n° 873; que les requérants n'indiquent pas quelle modification aurait été apportée au n° 873 sans tenir compte de la situation de droit propre à cet immeuble; que la troisième branche, et dès lors le premier moyen dans son ensemble, ne sont pas fondés;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie et d'examen effectif et sérieux du dossier, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir; qu'en une première branche, ils reprochent à l'acte attaqué de recopier l'avis de la commission de concertation, ce qui, selon eux, démontre que l'autorité n'a pas exercé sa compétence en portant une appréciation personnelle sur le dossier; qu'ils rappellent qu'il s'agit d'un permis de régularisation et estiment que le permis est délivré sous le poids du fait accompli; que, dans une seconde branche, ils considèrent que l'acte attaqué autorise une construction dont les effets sur le voisinage sont disproportionnés, en imposant la présence d'immenses écrans blancs en tant que protection anti-bruit, et ce, sans comporter aucune motivation à ce sujet, ce qui constitue selon eux une erreur manifeste d'appréciation;

qu'en réplique, sur la première branche, ils estiment que l'argumentation de la partie adverse confirme le fait qu'elle a statué sous le poids du fait accompli; qu'ils exposent en quoi, dans le cas d'espèce, il ne pourrait être admis qu'une décision de la partie adverse fasse référence et s'approprie un avis sans s'en justifier, une autorité devant toujours démontrer qu'elle a exercé son pouvoir d'appréciation; que, sur la seconde branche, ils relèvent que même l'exploitant estime inutile la construction d'au moins un des écrans litigieux et que la partie adverse tente de les justifier dans son mémoire en réponse, alors que cette justification aurait dû figurer dans l'acte attaqué lui-même;

Considérant, quant à la première branche, que l'autorité administrative peut se référer, sans violer son obligation de motivation formelle, à un avis ou à une

proposition, pour autant que l'administré ait eu connaissance des motifs de la décision et que cet avis ou cette proposition soit motivé conformément à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'aucune illégalité ne peut se déduire de ce que le collège des bourgmestre et échevins et la commission de concertation ont donné des avis rédigés en des termes identiques; qu'en outre, en l'espèce, le collège avait donné le 9 juin 2009, avant que le dossier soit soumis à la commission de concertation, un premier avis sur le projet, montrant qu'il a dûment exercé sa compétence dès ce stade de la procédure; que les motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé que le projet urbanistique de régularisation qui lui était soumis pouvait être autorisé; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, que c'est en réponse aux réclamations des riverains que la partie adverse a imposé de renforcer l'isolation acoustique générale des différents aménagements du site; qu'elle a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, autoriser l'installation de panneaux d'insonorisation qui respectent les limites autorisées par la prescription 5.3 du p.p.a.s. n° 51 : qu'en effet, ces prescriptions prévoient qu'en zone d'atelier le nombre de niveaux est limité à deux, avec une hauteur de maximum 6 mètres, alors que le panneau acoustique autorisé est d'un seul niveau sur une hauteur de 4,20 mètres, avec support pour plantes grimpantes; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 149 à 151, 155, § 2, et 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de l'effet utile de l'enquête publique, du devoir de minutie et d'examen effectif et sérieux du dossier, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir; qu'en une première branche, ils soutiennent qu'en méconnaissance des conditions d'application de l'article 191 du CoBAT, les modifications imposées par le permis d'urbanisme, notamment l'installation de panneaux acoustiques, ne sont pas accessoires; qu'en une seconde branche, ils font valoir que la procédure d'instruction a été viciée car l'étude acoustique n'a pas été soumise à l'enquête publique dès lors qu'elle n'a été déposée qu'après sa clôture;

qu'en réplique, ils développent la seconde branche en indiquant que lorsque l'autorité décide d'imposer des modifications au projet lui-même, la formalité de consultation du public doit être recommencée; qu'ils ajoutent que si l'étude acoustique venant compléter le dossier a emporté la décision de l'autorité de faire modifier le projet, c'est que le dossier était incomplet et lacunaire au moment où il a été soumis aux formalités de participation du public;

Considérant, sur les deux branches réunies, que l'article 191 du CoBAT, dans sa version applicable au moment de l'adoption de l'acte attaqué, prévoit ce qui suit :

« L'autorité saisie d'une demande de permis ou de l'un des recours visés au présent chapitre peut imposer des conditions qui impliquent des modifications des plans déposés à l'appui de la demande.

Dans ce cas, pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à faire disparaître de la demande les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, sans affecter cependant l'objet de la demande, le permis peut être octroyé dès réception des modifications sans avoir à soumettre celles-ci à nouveau aux actes d'instruction auxquels la demande a donné lieu.»;

qu'en l'espèce, les modifications apportées au projet en application des conditions fixées par le collège et le fonctionnaire délégué consistent, pour l'essentiel, en aménagements esthétiques et en dispositifs d'isolation acoustique au profit des riverains; qu'ils n'affectent pas l'objet de la demande, soit le réaménagement du garage, ni sa superficie ou sa destination, et visent essentiellement à répondre aux objections et observations soulevées lors de l'enquête publique; que l'adjonction des panneaux acoustiques fait suite aux recommandations de l'auteur d'une étude acoustique qui a été réalisée après l'enquête publique et suite à celle-ci; que si leur impact visuel est réel, il ne demeure pas moins qu'il s'agit d'un élément accessoire du projet; que l'adjonction de ces panneaux pouvait avoir lieu dans le cadre de l'article 191 précité, et que la partie adverse n'avait pas l'obligation de soumettre le projet ainsi complété à une nouvelle enquête publique; que le troisième moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1050 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
vingt-trois octobre deux mille quatorze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'Etat,
M.	R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY