

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.588 du 27 avril 2022

A. 225.358/XV-3759

En cause : **DE VICQ** Caroline,
ayant élu domicile chez
M^{es} Rahim SAMII et
Sophie VAN KERCKHOVE, avocats,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VAN HAMME et
Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
place de Jamblinne de Meux, 41
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 1^{er} juin 2018, Caroline de Vicq demande l'annulation de « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 mars 2018 portant refus de permis d'urbanisme de régularisation de la construction d'un abri de jardin de type verrière (servant durant l'été d'atelier de sculpture et durant l'hiver de remise pour les plantes) dans la zone de cours et jardins d'une villa sise avenue Émile Van Becelaere 14 ».

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M^{me} Isabelle Leysen, alors premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie adverse a déposé un courrier valant dernier mémoire.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 23 septembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 octobre 2021.

M^{me} Elisabeth Willemart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Sophie Van Kerckhove, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Gaëtan Van Hamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a été entendu en son avis.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 28 avril 2017, la commune de Watermael-Boitsfort accuse réception d'un dossier incomplet relatif à une demande de permis d'urbanisme introduite par la partie requérante, ayant pour objet la régularisation d'un volume couvert abritant un jardin d'hiver servant également d'atelier d'artiste sur un bien sis à Watermael-Boitsfort, avenue Van Becelaere, 14.

Le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en ZICHEE au plan régional d'affectation du sol (PRAS), dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « zone 6 Plateau de Boitsfort » approuvé par un arrêté royal du 8 février 1989. Le volume à régulariser est situé dans la zone de cours et jardin au PPAS.

2. Le 11 mai 2017, les conseils de la partie requérante informent la commune qu'à leur estime, le PPAS, le règlement régional d'urbanisme (RRU) et le règlement communal d'urbanisme (RCU) ne prévoient pas de profondeur de construction, et qu'en l'absence de règle à cet égard, il n'y a pas d'intérieur d'îlot applicable à l'immeuble de leur cliente. Par conséquent, selon eux, les prescriptions

spécifiques (telles que la prescription générale 0.6 du PRAS) ne sont pas applicables et il n'existe pas d'élément justifiant la tenue de mesures particulières de publicité.

3. Par un courrier du 23 mai 2017, le propriétaire de l'immeuble voisin, signale à la commune l'existence de désagréments découlant de la construction à régulariser (ombre et nuisances visuelles sur sa propriété).

4. Le 26 mai 2017, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort suggère aux conseils de la partie requérante d'inviter leur cliente à compléter sa demande et à solliciter une dérogation au PPAS dès lors que, selon le collège, aucune de ses dispositions ne prévoit de construction dans les zones de cours et jardins.

Le collège estime que la zone d'implantation du bâtiment principal est clairement établie sur le schéma des affectations du PPAS et que les actes et travaux situés à l'arrière de cette zone d'implantation sont donc considérés comme réalisés en intérieur d'îlot, ce qui justifie l'application de la prescription 0.6 du PRAS.

Il en résulte, selon le collège, que la demande est soumise aux mesures de publicité en vertu de l'article 155 du CoBAT. Le collège précise qu'il est réservé « quant à l'aboutissement d'un accord sur ce type de dérogation en ce que l'article 155 du CoBAT ne permet pas de déroger en matière d'affectation ».

5. Le 7 juin 2017, les conseils de la partie requérante signalent à la commune qu'à leur estime, la demande est bien conforme au PPAS qui autorise, selon eux, des aménagements tel le local à régulariser.

6. Le 3 juillet 2017, la commune de Watermael-Boitsfort délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

7. Le 4 juillet 2017, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité et notifie sa décision à la partie requérante par un courrier daté du 10 juillet 2017 et envoyé le 1^{er} août.

8. Le 11 août 2017, la partie requérante introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale, qui le réceptionne le 14 août 2017.

9. Le 27 septembre 2017, la partie requérante adresse au collège d'Urbanisme ses observations en vue d'une audition prévue le lendemain.

10. Dans son avis du 5 octobre 2017, le collège d'Urbanisme propose de déclarer le recours tardif et par conséquent irrecevable.

11. Le 27 octobre 2017, la partie requérante adresse au gouvernement des arguments complémentaires à son recours.

12. Le 21 mars 2018, le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale déclare le recours recevable mais non fondé et refuse en conséquence le permis sollicité. Cette décision est motivée notamment comme il suit :

« [...] »

Examen

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en ZICHEE au PRAS ; qu'il se trouve également dans le périmètre du PPAS "Zone 6 - Plateau de Boitsfort" arrêté par arrêté royal du 8 février 1989 ;

Considérant que la demande porte sur une parcelle de grande dimension (+/- 2.570m²) jouxtant le chemin de fer sur laquelle sont édifiées des constructions qui remontent à la fin du 19^{ème} siècle pour la villa et au début du 20^{ème} siècle pour la remise en fond de jardin ;

[...]

Considérant, sur le fond, que le collège des bourgmestre et échevins a délivré le 17 mars 2015 un permis d'urbanisme PU/29751-15 pour la construction d'une piscine (4.6m x 18.60 m) en fond de parcelle à 8.5m de la limite mitoyenne avec la propriété voisine sise au n°16 de l'avenue Emile Van Becelaere ; que la construction de cette piscine prévoyait également l'aménagement d'une terrasse en pierre bleue légèrement surélevée, d'une superficie de 46m², et qu'à l'exécution du permis s'est ajoutée la construction d'un atelier de sculpture (8.13m x 4m x 2.6m) bâti à 1.55m de la même limite mitoyenne avec le n°16 ;

Considérant que la demande tend à régulariser la construction dudit atelier réalisé dans une structure métallique et vitrée ; que la requérante précise pendant l'audition du 28 septembre 2017 que les lieux servent également à l'entreposage des plantes pendant l'hiver et qu'il s'agirait donc, contrairement à ce qu'avance la commune, d'une installation conforme à la zone de cours et jardins définie par le PPAS "zone 6 - Plateau de Boitsfort" pour laquelle les autorités communales auraient pu légalement accorder le permis ;

Considérant que la demande se situe effectivement dans la zone de cours et jardins visée par le PPAS en question ; qu'en la matière, la prescription 18 énonce que "ce[s] zones [sont] affectées essentiellement aux plantations" et que "tout aménagement qui prévoit une autre affectation que des plantations (surfaces dallées, installations de sport, etc.) ainsi que toute modification de relief, seront soumis à l'autorisation préalable du collège des bourgmestre et échevins" ;

Considérant, à titre liminaire, que l'analyse des plans révèle des disparités entre la dernière situation autorisée et celle existant dans les faits au jour de la demande laissant supposer la présence d'erreur dans les plans, voire d'une exécution peu fidèle du permis de 2015 ; qu'en effet les plans de ce dernier situent la limite de la terrasse en pierre bleue à 2 m (1,50 m + 0,50 m) de la mitoyenneté là où la demande actuelle l'illustre à 1,55m ; qu'il en est de même des dimensions du corps principal de la terrasse de 4 m sur 9 m selon le permis de 2015 et de 4 m sur 8.13 m dans la présente demande ;

Considérant par ailleurs que l'argument soulevé lors de l'audition par la commune, de l'existence d'un premier abri de jardin dans la propriété et la conséquence qu'elle en tire, à savoir l'absence de nécessité d'en prévoir un deuxième n'emporte pas la conviction du Gouvernement lorsque celui-ci se

penche sur la conformité de la construction sollicitée par rapport aux prescriptions du PPAS précité, ou lorsqu'il en évalue la comptabilité, vu son emplacement précis, au principe de bon aménagement des lieux ; que ce constat est d'autant plus valable que le premier abri est de dimension réduite (moins de 8m²) et que le jardin de la propriété présente quant à lui une superficie d'environ 20 ares ;

Considérant nonobstant que, par arrêté du 10 mars 2005, le gouvernement a inscrit sur la liste de sauvegarde comme site, le tulipier de Virginie (*Liriodendron tulipifera*) situé sur la parcelle voisine du n°16, à proximité immédiate de la limite mitoyenne avec la propriété de la requérante ; que l'arrêté met en avant les dimensions et l'âge plus que vénérable de l'arbre, qui en font un spécimen exceptionnel sur le territoire de la Région, avec une circonférence de 466 cm (mesurée à 1,50 m) et une couronne d'un diamètre avoisinant les 18 m, d'une hauteur de 25 m ;

Considérant que l'article 2, g) de l'arrêté précité du 10 mars 2005 interdit, au titre de condition particulière de conservation, la réalisation de toute nouvelle construction sous la couronne du tulipier protégé ; que, dans la mesure où sa couronne surplombe l'essentiel de l'atelier projeté, cette construction menace directement le domaine vital de l'arbre, à savoir la zone d'extension du système racinaire du spécimen, de dimensions généralement équivalentes à la projection du houppier au sol (voir plus dans certains cas) ;

Considérant qu'aussi regrettable que soit l'oubli de l'arbre remarquable visé pendant l'instruction de la précédente demande (piscine et terrasse) - entachant, le cas échéant, le permis du 17 mars 2015 d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef des autorités communales-, cette erreur ne justifie en rien qu'il soit ignoré une nouvelle fois dans le cadre de la présente procédure ; que la construction de l'atelier ou abri de jardin sollicité se heurte à l'interdiction absolue formulée à l'article 2, g) de l'arrêté de protection et qu'elle doit par conséquent être refusée ;

Considérant dès lors qu'il incombe à la requérante d'opérer un retour des lieux à la dernière situation existante en droit, à savoir les plans joints au permis du 17 mars 2015 ; que le Gouvernement rappelle qu'à défaut, la requérante s'expose à des poursuites pouvant donner lieu à l'imposition d'une amende administrative pour réalisation et maintien de travaux réalisés sans permis préalable.

[...]

Arrête

Article 1^{er} - Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale [...] est déclaré recevable mais non fondé.

Le permis d'urbanisme est refusé [...] ».

13. Le 30 mars 2018, cette décision est notifiée à la partie requérante. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Incident

Par un courrier du 24 février 2022, la partie adverse a informé le Conseil d'État du retrait de l'acte attaqué.

Dès lors que cette information intervient après la clôture des débats, il y a lieu de rouvrir ceux-ci afin de permettre à toutes les parties de faire valoir leurs observations.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre,
le 27 avril 2022, par :

Pascale Vandernacht,
Frédéric Gosselin,
Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Pascale Vandernacht