

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 121.734 du 16 juillet 2003

A.130.492/XIII-2847

En cause : 1. **MEEWISSE** Elisabeth,
 2. **GILON** Jacques,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Henri van LIDTH de JEUDE, avocat,
 rue A. De Boeck 54
 1140 Bruxelles,

contre :

la Commune d'Uccle.

Partie intervenante :

AKAY Fikri,
ayant élu domicile chez
Me Michel SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 14 décembre 2002 par Elisabeth MEEWISSE et Jacques GILON, tendant à la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme délivré le 15 octobre 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle aux consorts AKAY relatif à la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis à Uccle, chaussée de Saint-Job, 82-84;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 3 janvier 2003 par laquelle Fikri AKAY demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 28 mai 2003 fixant l'affaire à l'audience du 10 juin 2003 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me H. van LIDTH de JEUDE et Me S. DECOSTER, avocats, comparaissant pour les requérants, M^{mes} Ch. LESCOT, architecte et Ch. VAN STEENE, juriste, comparaissant pour la partie adverse, et Me N. BARBIER, loco Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, 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 demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le permis d'urbanisme dont la suspension est demandée autorise la construction d'un immeuble de trois appartements sur un bien sis à Uccle, chaussée de Saint-Job, 82-84.

2. Au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant.

3. Au plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 10bis "Quartier Engeland", approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 1993, le bien est repris en zone d'habitat en ordre continu.

Concernant l'implantation des constructions en zone d'habitat en ordre continu, le P.P.A.S. n° 10bis contient, au point 3.1.2., les prescriptions suivantes :

" (...) Les constructions sont édifiées en ordre continu à l'alignement ou au front de bâtisse en recul; elles sont mitoyennes ou en about de groupe (trois façades) (...) La profondeur maximum des constructions principales est indiquée au plan en nombre de mètres (...) Dans le cas où une zone d'annexe est précisée au plan, elle est autorisée sur une profondeur de 4 m maximum à compter à partir de la limite maximum des constructions principales et uniquement sur un seul niveau (en principe, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). En cas de regroupement de parcelles, la largeur de la façade ne pourra dépasser 15 mètres".

Il ressort du plan de destination du P.P.A.S. que la parcelle litigieuse a une profondeur constructible de 10 mètres, prolongée par une zone d'annexe de 4 mètres.

4. Le 28 mars 2000, le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle délivre un permis de lotir 449 "Lotissement St-Job - Engeland" à la S.A. SCHNEIDER. Le terrain sur lequel doit s'ériger la construction litigieuse constitue les lots n°s 3 et 4 de ce lotissement. Sous le point "05. Destination", ce permis de lotir précise que le "lot chaussée St-Job" est destiné à la construction de deux maisons unifamiliales.

5. Le 31 janvier 2002, Fikri AKAY introduit une demande de modification de ce permis de lotir en vue de permettre le regroupement des lots n°s 3 et 4 pour la construction d'un immeuble de trois appartements. Un permis de lotir modificatif 449bis lui est délivré le 18 juin 2002. Au point "[05.] Destination (modifiée conformément au P.P.A.S.)", ce permis de lotir modifié précise, quant à la destination du "lot chaussée de Saint-Job" ce qui suit :

" Chaque lot est destiné à la construction de maison unifamiliale. En cas de regroupement de parcelles, un petit immeuble à appartement (maximum trois logements) est autorisé. L'accès pourra se faire par la troisième façade".

Sous le point "07. Gabarits (modifié conformément au P.P.A.S.)", il est précisé :

" Les hauteurs maximales bâties sont de rez + 2 niveaux + toiture. Seul un niveau de moins est autorisé".

6. Une première demande de permis d'urbanisme introduite par les consorts AKAY pour le projet litigieux est retirée par ceux-ci le 11 avril 2002.

7. Le 15 avril 2002, les consorts AKAY introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour le même projet. Celle-ci donne lieu à un accusé de réception du 2 mai 2002.

Ainsi qu'il ressort des plans et photos figurant au dossier, l'immeuble projeté doit s'ériger entre deux maisons déjà construites, situées respectivement, à l'ouest, au n° 80 et, à l'est, au n° 88 de la chaussée de Saint-Job. Ce dernier immeuble est occupé par les requérants. L'immeuble projeté sera mitoyen à l'immeuble du n° 80, tandis qu'une distance d'environ 10 mètres le séparera de l'immeuble des requérants. Il sera implanté en recul par rapport à la voirie, dans l'alignement des immeubles voisins déjà construits.

Le terrain sur lequel s'implantera l'immeuble présente une déclivité ascendante vers l'arrière, le relief naturel du sol accusant une différence de niveau de +/- 2,20 mètres sur la profondeur de bâtisse envisagée. Ce mouvement de relief s'accroît encore davantage vers l'intérieur de l'îlot.

L'immeuble projeté est de type "bel étage". Il comportera un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée, deux étages et un grenier aménageable. Le sous-sol abritera des caves; le rez-de-chaussée accueillera trois garages et un bureau privatif; trois appartements indépendants seront aménagés respectivement aux premier et deuxième étages ainsi qu'au grenier.

L'accès à l'immeuble se fera au niveau du rez-de-chaussée par une entrée latérale située dans la façade est de l'immeuble. Des plantations sont prévues le long de cette façade, dans l'espace non bâti séparant l'immeuble projeté de la propriété des requérants.

Le bâtiment principal sera prolongé à l'arrière par une annexe de 4 mètres de profondeur. Du fait de la déclivité du terrain, l'annexe s'élèvera sur un seul niveau à partir du rez-de-jardin, mais sur deux niveaux si l'on tient compte d'une excavation donnant accès au rez-de-chaussée.

Une terrasse est prévue sur le toit de l'annexe, au niveau du deuxième étage, à une hauteur de 2,70 m au-dessus du rez-de-jardin et de 5,45 m au-dessus du rez-de-chaussée. Une autre terrasse sera aménagée derrière l'annexe, à hauteur du rez-de-jardin. Une troisième terrasse ou cour se trouvera dans l'excavation donnant accès au rez-de-chaussée.

Derrière l'immeuble s'étend une zone de jardin dans laquelle se trouvent des arbres à haute tige (robiniers).

8. Le projet prévoit des lucarnes d'une largeur supérieure à celle autorisée par le P.P.A.S. n° 10bis et nécessite, dès lors, une dérogation à celui-ci. Une enquête publique se tient du 27 mai au 10 juin 2002 et suscite 14 réclamations écrites.

La commission de concertation se réunit le 26 juin 2002. Les requérants et les autres réclameurs sont entendus au cours de cette séance. A l'issue de celle-ci, la commission de concertation émet l'avis favorable conditionnel suivant :

- " • Vu les résultats de l'enquête publique;
- Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et le long d'un espace structurant;
- Considérant que le projet se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 10 auquel il demande à déroger en matière de largeur de lucarne;
- Considérant que le projet se situe dans le permis de lotir n° 449bis;
- Considérant que tant le PPAS que le permis de lotir 449bis prévoient une zone destinée aux volumes principaux (10 mètres de profondeur en R+2+toit) prolongée d'une zone destinée aux annexes (4 mètres de profondeur sur 1 niveau);
- Considérant que la modification du permis de lotir n'a pas engendré d'augmentation de la superficie bâissable et limite à 3 maximum le nombre de logements, à l'instar des quelques petits immeubles existants déjà dans les environs;
- Considérant que sur la profondeur de bâtisse de 14 mètres, le relief naturel du sol accuse une différence de niveau de +/- 2,20 mètres et que ce mouvement de relief s'accroît plus encore vers l'intérieur de l'îlot;
- Considérant que le projet prévoit un déblai important de la zone de jardin, qui a pour effet :
 - de réaliser un aménagement de vastes terrasses pour les niveaux inférieurs (profondeur de près de 6 mètres, ce qui laisse un jardin en pleine terre d'une profondeur de 7 mètres);
 - de permettre un éclairage naturel du niveau du rez-de-chaussée et de créer un second niveau d'annexe habitable en dérogation aux prescriptions en vigueur (PPAS et permis de lotir);
- Considérant qu'il en découle :
 - que le volume d'annexe présente une hauteur hors sol de plus de 5 mètres (1 niveau et demi) et nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche;
 - que les locaux de logement du rez-de-chaussée (façade arrière - côté Nord) se retrouvent également face à un mur de soutènement (hauteur 1,50 mètre) et sous la terrasse du 1^{er} étage (largeur supérieure à 7 mètres);
- Considérant que cette dérogation au volume de l'annexe a été évoquée au cours de l'enquête publique mais n'a pas été sollicitée dans la demande;
- Considérant qu'à l'inverse, la dérogation sollicitée (largeur de lucarne) ne figure pas aux plans;
- Considérant également que le PPAS permet d'utiliser le volume des combles pour le logement;
- Considérant que le volume sous combles est comparable à celui de l'appartement du rez-de-chaussée et que le bâtiment est doté de vastes caves;
- Considérant que les travaux de terrassement prévus à l'arrière ont un impact important sur le terrain et engendrent un logement d'orientation Nord de peu de qualité;
- Considérant qu'en outre, les documents ne font pas apparaître le traitement du relief à proximité directe de la maison mitoyenne de gauche;
- Considérant qu'il s'indique de mieux intégrer le parti esthétique de cet immeuble à appartements dans ce front bâti de maisons unifamiliales (choix des matériaux, succession de portes de garages, ...);

AVIS FAVORABLE à condition de réduire sensiblement le nombre et l'ampleur des dérogations au PPAS ce qui suppose :

1. de déplacer dans le volume sous combles l'unité de logement prévue au rez-de-chaussée. Le cas échéant, le confort du volume de toiture pourra être amélioré par le placement de fenêtres supplémentaires (fenêtres dans le plan de la toiture, lucarnes conformes au PPAS en façade avant, ...);
2. d'utiliser une partie du rez-de-chaussée ainsi libéré pour un espace de rangement pour bicyclettes et voitures d'enfants conformément aux prescriptions du RRU;
3. de respecter le relief pour le volume annexe et limiter sa hauteur à 3,50 mètres par rapport au niveau naturel du sol;
4. d'améliorer l'intégration du projet dans le front bâti (p. ex., par une polychromie du parement, une diminution de hauteur des oriels et une utilisation de leur partie supérieure en tant que terrasse avec garde-corps en ferronnerie pour le logement sous combles, ...);
5. de mettre en concordance la coupe et la façade latérale (différence de hauteur des corniches avant et arrière, hauteur des saillies, ...).
6. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 152 quater de l'OOPU avant délivrance du permis par le Collège.

La Commission suggère au demandeur d'étudier la possibilité de réduire le nombre de portes de garages en façade à rue".

9. Le 29 juillet 2002, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle invite les demandeurs de permis à déposer des plans modifiés en application de l'article 152quater de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Des plans modifiés, portant les dates des 11 et 24 septembre 2002, sont ensuite déposés par les demandeurs de permis.

10. Le 15 octobre 2002, le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle délivre le permis d'urbanisme demandé, qui constitue l'acte attaqué. Celui-ci est libellé comme suit :

" Article 1^{er}. Le permis est délivré à Mr et Mme F. AKAY pour les motifs suivants :

- Vu les résultats de l'enquête publique et l'argumentaire y développé;
- Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et le long d'un espace structurant;
- Considérant que la demande porte sur la construction d'un petit immeuble de 3 logements;
- Considérant que le projet tel qu'introduit se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 10bis ainsi que dans le permis de lotir n° 449bis (délivré le 18 06 02) et y dérogeait;
- Considérant que le dossier a fait l'objet de plusieurs modifications en cours d'instruction, notamment à la suite de l'enquête publique (plans indicés A du 5 04 02; plan d'implantation modifié déposé en séance de Commission de Concertation à la suite d'un mesurage géomètre de la parcelle de droite);
- Considérant que les plans modifiés, suite à la Commission de Concertation du 26 juin 2002 et des conditions émises lors de l'application du 152 quater de l'OOPU (plans indicés A 09 08 02 et du 24 08 02) proposent de :
- Supprimer toutes les dérogations, tant en matière de niveau de l'annexe qu'au niveau des lucarnes, réduites à la largeur prescrite (soit 1,50m);
- Limiter en conséquence les importants déblais de terre du jardin et de respecter le relief le long de la limite mitoyenne gauche;

- Redistribuer l'organisation des appartements de manière à déplacer celui du rez-de-chaussée (objet de la dérogation à la hauteur de l'annexe) dans le «grenier aménageable» ce qui justifie la création de nouvelles lucarnes conformes au PPAS;
- Prévoir les locaux de rangement pour poubelles, nettoyage bicyclettes et voitures d'enfants tels que prescrit dans le RRU;
- De retravailler l'esthétique du projet afin de mieux l'intégrer dans ce front bâti;
- Considérant que tant le PPAS que le permis de lotir 449 bis prévoient une zone destinée aux volumes principaux (10 mètres de profondeur en R+2+toit) prolongée d'une zone destinée aux annexes (4 mètres de profondeur sur 1 niveau), gabarit adopté par le projet modifié;
- Considérant que le projet respecte la densité fixée par le permis de lotir (3 logements), à l'instar des quelques petits immeubles existants déjà dans les environs;
- Considérant que la typologie «bel étage» correspond au relief que présente la parcelle (soit une différence de niveau de +/- 2,20 mètres sur les 14 mètres de profondeur de bâtisse), avec un talus qui s'accroît plus encore vers l'intérieur de l'îlot;
- Considérant que le dossier comporte un plan de bornage ainsi qu'un plan de nivellement émanant d'un géomètre;
- Considérant qu'en conséquence, le projet répond aux prescriptions du permis de lotir n° 449 bis et à un aménagement inhérent à ce type de programme.

Art.2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

Voirie :

Egouts et bassin d'orage :

- La construction du raccordement à l'égout se fait obligatoirement par l'entrepreneur-adjudicataire de la commune d'Uccle.
- La demande devra être introduite par le formulaire en annexe dûment rempli et signé par le propriétaire.
- Les travaux sont exécutés dans les deux mois après l'introduction de la demande.
- Le coût des travaux s'élève à +/- 250 € par mètre courant avec une facturation d'une demi voirie.

Prière de fournir au service le plan de réseau d'évacuation des eaux usées.

Trottoirs :

1. Toute modification au trottoir, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes des concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.
2. Le demandeur a l'obligation de faire établir, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir, conformément aux prescriptions du règlement sur les trottoirs.

Règlement sur la construction, la réparation et l'entretien des trottoirs ci-joint.

Etat des lieux :

- Avant le début des travaux un état des lieux de la voirie sera dressé contradictoirement avec un géomètre communal.

Plantations :

L'enquête sur les lieux révèle qu'il y a 6 robiniers qui d'après le plan de sous-sol devront être abattus.

Le service Vert n'est pas en possession des autres plans - situation - végétation - etc ...

Il lui est de ce fait impossible d'émettre un avis complet.

Il serait prudent d'élaguer les arbres qui se situent dans le talus à l'arrière de la parcelle";

Considérant que, par requête introduite le 3 janvier 2003, Fikri AKAY demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants exposent le préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué dans les termes suivants :

- " Que l'exécution du permis et la réalisation du projet tel qu'autorisé engendrerait non seulement un grave dommage à l'harmonie de toute une rue bâtie et du dénivelé ondulant sur la zone de jardins et une moins-value pour les biens qui s'y trouvent actuellement, mais également des troubles de voisinage très graves par des vues directes violant la vie privée et des constructions privant abusivement un lot voisin de son ensoleillement;

Qu'en outre, le projet est hypothétique sur tant d'éléments essentiels, par un permis imposant des conditions vagues, qu'il est impossible de savoir réellement comment le projet sera finalement réalisé;

Que la remise en état ne serait que très difficilement faisable dès que les travaux de construction auront commencé, a fortiori quand la conception définitive du projet sera enfin connue;

Que le permis d'urbanisme litigieux est exécutoire;

Qu'alors même que les travaux de construction n'ont pas encore commencé, ils sont susceptibles de commencer n'importe quel jour;

Qu'il y a dès lors urgence à ce que le permis soit suspendu dans les plus brefs délais, afin de ne pas être confronté à des travaux qui sont contraires à des prescriptions essentielles à une urbanisation durable";

Considérant qu'en ce qui concerne l'existence d'un risque de préjudice grave qui résulterait de l'exécution immédiate du permis querellé, les requérants font valoir quatre éléments;

Considérant, quant au grave dommage à l'harmonie de toute une rue bâtie et du dénivelé ondulant sur la zone de jardins, que les requérants ne précisent pas en quoi consisterait cette harmonie ni en quoi elle serait menacée; que cet élément du risque de préjudice ne peut dès lors être retenu; que le grief relatif à "l'atteinte au dénivelé ondulant sur la zone de jardins" n'est pas justifié en fait, une photo aérienne figurant au dossier administratif faisant apparaître la présence d'annexes et de terrasses derrière plusieurs maisons de la chaussée de Saint-Job; que le "dénivellé ondulant sur la zone de jardins" est donc déjà largement compromis; que, de plus, la possibilité de construire une annexe à l'arrière du bâtiment principal résulte du P.P.A.S. et du permis de lotir, dont les requérants n'invoquent pas l'illégalité à titre incident; qu'à supposer même que les dimensions totales de la construction envisagée soient quelque peu supérieures à ce qui est autorisé par les instruments planologiques applicables, le risque de préjudice examiné n'en trouverait pas moins son origine, pour l'essentiel, dans le P.P.A.S. et le permis de lotir; que cet aspect du risque de préjudice ne peut non plus être retenu; que la moins-value pour les biens qui se trouvent actuellement dans cette rue constitue un préjudice

d'ordre pécuniaire aisément réparable par l'octroi de dommages-intérêts; que cet élément du préjudice ne peut non plus être retenu;

Considérant que, selon les requérants, les troubles de voisinage très graves, seraient de deux ordres; que, d'abord, l'immeuble à construire offrirait des vues directes violant la vie privée; qu'à cet égard, une certaine perte d'intimité doit être acceptée en zone d'habitation; qu'en l'espèce, ce risque résulte de la possibilité de construire une annexe autorisée par le P.P.A.S. et le permis de lotir; que le présent élément du préjudice trouve donc, lui aussi, son origine dans ces instruments planologiques, et ne peut être retenu; qu'en ce qui concerne les requérants, le préjudice allégué sera en outre atténué par la présence de plantations entre le chemin d'accès au projet litigieux et l'immeuble de ces derniers; que, quant à la perte d'intimité éventuellement subie par les occupants du n° 80, il s'agit d'un préjudice par répercussion qui ne pourrait être pris en considération que si les requérants subissaient un préjudice personnel; qu'ensuite, à l'estime des requérants, la construction critiquée priverait abusivement un lot voisin de son ensoleillement; qu'à ce propos, il s'agit également d'un préjudice par répercussion qui ne peut être pris en considération à défaut de préjudice personnel des requérants;

Considérant que, selon les requérants, compte tenu des conditions vagues assortissant le permis, il serait impossible de savoir comment le projet serait finalement réalisé; que, sous cet aspect, le préjudice allégué est vague et purement hypothétique; qu'un tel risque de préjudice ne peut être pris en considération; que, par ailleurs, d'éventuels problèmes liés à l'exécution du permis litigieux ne ressortissent pas de la compétence du Conseil d'Etat mais de celle des tribunaux de l'ordre judiciaire;

Considérant qu'en ce qui concerne le caractère difficilement réparable du préjudice allégué, les requérants font valoir que la remise en état des lieux serait très difficile à obtenir;

Considérant que le projet litigieux doit s'ériger sur une parcelle qui, étant située en zone d'habitation et comprise dans un lotissement, a de toute manière vocation à être bâtie; que le gabarit de l'immeuble envisagé s'inscrit, en outre, dans les limites prévues au P.P.A.S. et au permis de lotir, soit rez + 2 étages + toit; qu'à supposer qu'une remise en état des lieux doive intervenir à l'issue de la procédure en annulation, celle-ci ne porterait dès lors pas sur l'essentiel de la construction mais tout au plus sur des éléments accessoires; qu'une telle remise en état des lieux portant sur des éléments accessoires ne serait pas difficile à réaliser;

Considérant qu'à supposer qu'il existe un risque de préjudice grave, celui-ci ne serait en tout cas pas difficilement réparable;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Fikri AKAY dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Fikri AKAY, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge des requérants à concurrence de 62,50 euros chacun.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le seize juillet deux mille trois par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.