

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 133.413 du 30 juin 2004

A.106.688/XIII-2239

En cause :

1. **BOSSERT** Rémy,
 2. **MARCHAND** Etienne,
- ayant élu domicile chez
Me Jérôme SOHIER, avocat,
avenue Emile De Mot 19
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune d'Uccle**,
ayant élu domicile chez
Me Michel SCREVENS, avocat,
avenue de la Toison d'or 67
1060 Bruxelles,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

VERMEERSCH Michel,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT et
Michel SCHOLASSE, avocats,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 juillet 2001 par Rémy BOSSERT et Etienne MARCHAND qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 29 mai 2001 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle à Michel VERMEERSCH, en vue de la construction d'une villa sur un terrain sis Dieweg, 58;

Vu l'arrêt n° 97.787 du 12 juillet 2001 suspendant l'exécution du permis d'urbanisme attaqué;

Vu la requête introduite le 29 août 2001 par laquelle Michel VERMEERSCH demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 19 septembre 2001 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse de la première partie adverse et le mémoire en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 5 décembre 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties, la lettre des requérants valant dernier mémoire et le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 17 avril 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 mai 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaisant pour les requérants, Me Michel SCREVEENS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Mes Stéphane NOPERE et Stéphane TOUSSAINT, loco Me Michel SCHOLASSE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 97.787 du 12 juillet 2001 qui a suspendu l'exécution du permis d'urbanisme attaqué;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le second de la requête, de la violation des articles 84, §1^{er}, 7^o à 9^o, 108, 110, 152 et 152ter de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, du principe général de précaution, du principe général de prudence, du principe général de bonne administration imposant à l'autorité administrative d'exercer de manière effective son pouvoir d'appréciation, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, dans la première branche de ce moyen, les requérants critiquent le permis en ce qu'il fait notamment état de "notes techniques expliquant les mesures envisagées en vue de garantir la stabilité du talus pendant et après la construction de la villa", alors qu'il n'apparaît pas du dossier qu'un tel rapport de stabilité du terrain aurait bien été établi et conclurait qu'il n'existe pas de péril pour la stabilité de la construction projetée;

Considérant que la première partie adverse répond, après avoir critiqué l'arrêt n° 97.787 qui a suspendu l'exécution de l'acte attaqué, que la question de la stabilité du talus a été envisagée lors de l'instruction de la demande; que si le premier rapport de la société ERG, cité par les requérants, n'envisageait pas la stabilité d'une construction sur talus, une seconde étude, réalisée en juillet 2000, a complété la première avant la délivrance de l'acte attaqué en se fondant sur les hypothèses de pression les plus défavorables; qu'elle en déduit que c'est à juste titre que le permis fait état de "notes techniques expliquant (...) les mesures envisagées en vue de garantir la stabilité du talus pendant et après la construction de la villa"; qu'elle relève qu'une condition émise dès la délivrance du certificat d'urbanisme et en relation avec le point litigieux a porté sur le déplacement de l'implantation pour limiter l'emprise sur le talus; qu'elle estime que, comme la seconde étude s'est basée sur le projet d'origine, les calculs de stabilité qu'elle contiendrait vaudraient a fortiori; qu'elle est d'avis que ce serait à tort que l'arrêt de suspension a jugé ce document sommaire dès lors que celui-ci conclut qu'une troisième étude "arrivera aux mêmes conclusions (...), à savoir que la stabilité de la construction projetée ne peut être assurée qu'en ayant recours à des fondations profondes"; qu'elle ajoute ce qui suit : "Les agents chargés par la partie adverse d'apprécier la valeur de la note ont pu raisonnablement estimer, en tant que techniciens, que le projet présenterait toutes les garanties exigées, tant au niveau de la stabilité de la villa, que de celle du talus, si la maison était bâtie sur des fondations par pieux. L'objet de la note déposée était d'indiquer un système de stabilité, pas nécessairement de décrire sa mise en oeuvre. Celle-ci devra alors être précisée au moment de l'exécution du permis"; qu'elle rappelle l'enseignement de l'arrêt GIACOMINI et MACAIGNE, n° 41.975 du 15 février 1993, en particulier le passage suivant :

" Considérant que les travaux autorisés par le permis attaqué ont été conçus par un architecte et devront être exécutés sous la surveillance de celui-ci; que la stabilité d'un bâtiment à construire fait partie des exigences auxquelles la mission de l'homme de l'art doit satisfaire; (...) qu'à supposer qu'un risque de cet ordre existe, il ne découlerait pas du permis attaqué mais d'une faute commise par l'architecte ou l'entrepreneur; que ce risque éventuel ne serait pas causé par le permis attaqué";

qu'elle estime qu'il y aurait aussi une contradiction dans le raisonnement de l'arrêt de suspension quand il considère, d'une part, que le sérieux des études de la société ERG ne peut être mis en doute lorsqu'elles recommandent des fondations profondes et, d'autre part, que rien ne serait prévu pour assurer la stabilité du talus; qu'elle relève encore que "malgré la suspension de l'exécution du permis", l'intervenant a pris l'initiative de compléter son dossier de deux nouvelles études réalisées après la notification de l'arrêt, l'une portant sur la stabilité de la construction et du talus, préconisant de recourir à des pieux vissés, l'autre sur la géologie du site et le risque d'érosion, concluant à une relative stabilité du sol compte tenu de sa configuration;

Considérant que la première partie adverse et l'intervenant précisent que les études de sol ne sont requises par aucune disposition légale ou réglementaire et ne figurent pas au nombre des documents qui doivent être produits à l'appui d'une demande de permis d'urbanisme; qu'ils soulignent que l'exigence n'est apparue que dans l'avis du fonctionnaire délégué du 9 janvier 2001; que l'intervenant ajoute ce qui suit : "Ne reposant sur aucune obligation légale prédéfinie et considérant l'impossibilité pour un demandeur de permis de garantir de manière absolue la stabilité du sol après construction, la demande du fonctionnaire délégué ne pouvait viser qu'une prise en compte raisonnable du risque lié à la stabilité du talus";

Considérant que les requérants répliquent en rappelant les insuffisances des deux études dont l'autorité disposait au moment de statuer : le premier rapport, établi le 16 juin 2000, se borne à requérir une étude de stabilité du talus et cette étude, réalisée le 13 juillet 2000 - soit moins d'un mois après la première -, est qualifiée de sommaire par ses auteurs et ne pourrait en aucun cas être assimilée à une "note technique", contrairement à ce qui est considéré par l'acte attaqué; qu'ils estiment que, dans un tel contexte, considérer que l'arrêt de suspension aurait été trop tatillon serait "extravagant"; qu'ils s'interrogent aussi sur la partialité de la commune qui, dans son mémoire en réponse, indique que des études complémentaires vont être déposées par l'intervenant; qu'en toute hypothèse, selon eux, ces documents n'étaient même pas en possession de la commune à ce stade de la procédure et ne pourraient valider l'acte attaqué a posteriori;

Considérant qu'à une date non connue mais en tout cas postérieure au 25 octobre 2000, le fonctionnaire délégué a, sur la demande de certificat d'urbanisme, estimé que "sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé si une demande de permis d'urbanisme ou de lotir (était) introduite, les actes et travaux envisagés (étaient) susceptibles d'être agréés" à condition notamment "de réduire de 4 mètres, du côté du talus, la profondeur de la zone de bâtisse pour la villa projetée" et de fournir "une étude technique" "au moment de la demande de permis d'urbanisme garantissant la stabilité du talus après construction de la villa"; que la seule étude connue du fonctionnaire délégué était celle intitulée "conseil en fondation", datée du 16 juin 2000 et déposée en annexe à la demande de certificat d'urbanisme; qu'elle ne portait pas sur la stabilité du talus mais sur la partie horizontale de la parcelle concernée par la construction; que la deuxième étude, appelée "étude sommaire de stabilité du talus", datée déjà du 13 juillet 2000, n'a, selon l'intervenant, été jointe qu'à la demande de permis d'urbanisme; qu'on peut s'en étonner dès lors que la question de la stabilité du talus était au centre des débats dès la demande du certificat d'urbanisme; que, quoi qu'il en soit, une étude technique garantissant la stabilité du talus après la construction de la villa devait être fournie au moment de la demande de permis d'urbanisme, étude qui devait concerner le projet faisant l'objet de la demande de permis;

Considérant que les études de stabilité réalisées par la S.P.R.L. ERG, spécialisée en la matière, révèlent les éléments suivants :

- Le rapport du 16 juin 2000 indique notamment que "le terrain peut être considéré comme horizontal sur environ les 3/4 de sa superficie", et que "le reste présente un talus incliné à 45°". Ce rapport précise que "seule la partie sub-horizontale a fait l'objet de l'investigation". Il porte notamment les conclusions suivantes :

" Sur base des calculs réalisés ci-dessus et dans l'hypothèse de l'absence de talus, il ressort que la capacité portante du sol est suffisante pour envisager des fondations classiques sur semelles. La zone du sondage S01 présente néanmoins un sol de caractéristiques médiocres sur une profondeur d'environ 1,5m. Cette zone semble toutefois limitée car on ne la retrouve pas dans les 2 autres sondages. Les tassements calculés sur base de la charge maximum admissible du sol restent limités à des valeurs acceptables.

Il apparaît cependant que pour définir avec plus de sécurité le type de fondation à concevoir, il est nécessaire de réaliser l'étude de stabilité du talus compte tenu de la surcharge représentée par le bâtiment. Une telle étude permettra de déterminer si des fondations superficielles sont envisageables ou si des fondations profondes reportant la charge sous la surface de glissement sont nécessaires".

- L'étude sommaire de stabilité du talus exécutée par la suite apprend ce qui suit :

" Le problème de stabilité d'un talus est posé lorsqu'une perturbation est apportée à l'état d'une pente existante. Un talus peut se mettre en mouvement, par exemple lorsqu'une construction y est érigée qui modifie la distribution des contraintes dans le sol, ou encore lorsque les pressions d'eau dans le sol deviennent plus élevées, ou encore lorsque le sol est soumis à des vibrations. Généralement, un terrain naturel ne se mettra en mouvement que lorsqu'avant l'apparition du phénomène perturbateur, le coefficient de sécurité au glissement était relativement faible.

(...)

Le talus étudié présente une différence de niveau d'environ 16 mètres, la moitié inférieure étant inclinée à environ 30° par rapport à l'horizontale et la moitié supérieure à environ 45°. Selon les renseignements transmis, il aurait été créé par une ancienne exploitation de sable arrêtée depuis des dizaines d'années".

- A propos de la stabilité du talus sans construction, l'étude porte que "la stabilité du talus n'est pas assurée (coefficient de sécurité minimum $\Gamma_{\min} = 0,88$). (Les 2 courbes de glissement correspondant à ce coefficient de sécurité minimum) prennent naissance à proximité du léger décrochement que l'on constate 4 à 5 mètres en retrait de la crête du talus", ce qui amène l'auteur à formuler les "conclusions suivantes :
 - soit le talus n'est pas stable à l'état actuel, et le léger décrochement observé 4 à 5 mètres en retrait de la crête du talus est une indication de son glissement lent;
 - soit les paramètres choisis sont inférieurs à la réalité".
- L'étude choisit alors d'autres paramètres possibles pour arriver à la conclusion que, dans ce cas, le talus, sans la construction, est à la limite de la stabilité.
- L'étude procède ensuite aux calculs de stabilité du talus compte tenu de la villa, sur base des valeurs couramment utilisées pour les maisons d'habitation (soit 1 tonne par mètre carré et par étage). Le coefficient de sécurité minimum trouvé est alors de $\Gamma_{\min} = 0,67$, ce qui est largement insuffisant.
- L'étude conclut comme suit :

" La présente étude est basée sur les caractéristiques géotechniques du sol déduites de la documentation disponible sur les formations présentes sur le site et sur les résultats des essais CPT exécutés en juin dernier. Nous insistons sur le fait qu'une étude de stabilité plus approfondie doit impérativement faire appel à des investigations complémentaires plus poussées (réalisation de forages avec prélèvement d'échantillons non remaniés et essais en laboratoire) pour déterminer avec plus d'exactitude les paramètres ϕ , c et γ des différentes couches du sous-sol.

Toutefois, sur base des résultats peu encourageants de la présente étude, nous pensons qu'une étude plus approfondie arrivera aux mêmes conclusions que nous pouvons tirer ici, à savoir que la stabilité de la construction projetée ne peut être assurée qu'en ayant recours à des fondations profondes.

La solution la plus classique est la fondation sur pieux, ceux-ci devant prendre assise dans le complexe argilo-sableux yprésien. Le dimensionnement de ces pieux sort du cadre de la présente étude.

Nous attirons l'attention sur les autres points suivants :

- 1/ La stabilité du talus doit également être assurée pendant la phase de construction de la maison. Il convient donc de contrôler le poids des engins qui doivent intervenir sur le site compte tenu du fait que le talus se trouve probablement dans un état d'équilibre limite.
- 2/ L'écoulement des eaux doit faire l'objet de soins particuliers. En effet, une modification du régime d'écoulement de l'eau dans le sol peut avoir des conséquences très importantes sur l'état d'équilibre d'un talus, principalement par la modification de la cohésion du sol";

Considérant qu'il est manifeste que, contrairement à ce qu'affirme le permis d'urbanisme, et nonobstant les thèses des parties adverses et intervenante, ni l'une ni l'autre de ces études, dont le sérieux n'est aucunement mis en doute, ne peuvent être considérées comme des "notes techniques expliquant (...) les mesures envisagées en vue de garantir la stabilité du talus pendant et après la construction de la villa"; que la première ne porte pas sur la stabilité du talus et la deuxième se présente expressément comme une étude "sommaire" de stabilité dudit talus; qu'elle ne fait qu'indiquer que, sans doute, la stabilité de la construction projetée ne sera assurée qu'en ayant recours à des fondations profondes; que rien n'est dit quant aux mesures à prendre pour garantir la stabilité du talus lui-même et quant à la nécessité éventuelle de le consolider; qu'en outre, les calculs de cette étude tiennent compte des valeurs couramment utilisées pour les maisons d'habitation, alors que les plans joints à la demande de permis d'urbanisme montrent le projet de construction d'une piscine enterrée, de 9 mètres de long sur 5 mètres de large et 1,80 mètre de profondeur, outre un bain froid de 3,25 sur 1,58 m; qu'aucune précision non plus n'est apportée quant aux mesures à prendre par les engins de chantier "compte tenu du fait que le talus se trouve probablement dans un état d'équilibre limite"; qu'il en est de même de la question de l'écoulement des eaux pointée par l'étude de stabilité; que les études réalisées postérieurement au permis attaqué ne peuvent être prises en considération, la commune les ayant par hypothèse ignorées; que si, comme le prétend la commune, la seconde étude, qui est sommaire, a porté sur le projet d'origine, le simple fait que l'implantation de l'immeuble projeté pour limiter l'emprise sur le talus a été modifiée, a pour conséquence qu'il était encore nécessaire de réétudier la question, compte tenu de ce changement;

Considérant que, selon l'intervenant, les études qu'il a produites à l'appui de la demande de permis d'urbanisme "présentaient un caractère hautement technique, celles-ci étant destinées à être examinées et analysées par des techniciens ayant suivi une formation en stabilité de sol et en résistance des matériaux"; qu'il ajoute qu'"il convient

de souligner, comme l'avait fait la partie adverse dans son mémoire en réponse, que les agents communaux chargés d'apprécier la valeur de la note ont pu raisonnablement estimer, en tant que techniciens, que le projet présenterait toutes les garanties exigées, tant au niveau de la stabilité de la villa que de celle du talus, si la maison était bâtie sur des fondations sur pieux";

Considérant qu'il suffit de constater que l'acte attaqué, dont l'auteur est le collège des bourgmestre et échevins et non pas des "techniciens", ne contient aucune motivation relative à ces études techniques et, ce qui est déterminant, qu'il n'y a pas d'étude technique relative à la dernière version du projet sur lequel porte la demande de permis; que la demande du fonctionnaire délégué formulée dans le certificat d'urbanisme, quoique non prévue par la réglementation, n'en était pas moins régulière et qu'il y avait donc lieu d'y satisfaire; qu'en sa première branche, le second moyen est fondé;

Considérant que les deuxième et troisième branches du second moyen ainsi que le premier moyen, à les supposer fondés, ne procureraient pas une annulation aux effets plus étendus; qu'il n'y pas lieu de les examiner,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 29 mai 2001 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle à Michel VERMEERSCH, en vue de la construction d'une villa sur un terrain sis Dieweg, 58.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 818,07 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 694,12 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente juin deux mille quatre par :

MM. HANOTIAU,
HANSE,
DAOOUT,
M^{me} MALCORPS,

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.