

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 135.813 du 7 octobre 2004

A.153.651/XIII-3414

En cause : 1. **SZERER** Philippe,
 2. **GOSSENS** Florence,
 ayant élu domicile chez
 Me Philippe LEVERT, avocat,
 avenue Louise 149/22
 1050 Bruxelles,

contre :

la Commune d'Uccle.

Partie intervenante :

la Société anonyme LES FLEURS D'AUBEPINE,
ayant élu domicile chez
Mes Xavier REMY et
Rahim HACHEM SAMII, avocats,
avenue Louise 65/2
1050 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 12 juillet 2004 par Philippe SZERER et Florence GOSSENS, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 7 mai 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à la société anonyme LES FLEURS D'AUBEPINE en vue de l'extension d'une maison de repos et de soins sur un terrain situé 1531, chaussée de Waterloo à Uccle;

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

Vu la requête introduite le 30 juillet 2004 par laquelle la société anonyme LES FLEURS D'AUBEPINE demande à être reçue 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. HOUYET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 septembre 2004 fixant l'affaire à l'audience du 27 septembre 2004 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 Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour les requérants, M^{me} B. BONNET, secrétaire d'administration, comparaissant pour la partie adverse, et Me R. HACHEM SAMII, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. HOUYET, 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 27 février 2001, la S.A. LES FLEURS D'AUBEPINE introduit auprès de l'administration communale d'Uccle une demande de permis d'urbanisme en vue de l'extension d'une maison de repos et de soins sur un terrain situé 1531, chaussée de Waterloo à Uccle et cadastré 4^e division, section H/2, n^o 56/2x18.

2. Le premier requérant, Philippe SZERER, est domicilié au 140, avenue Fond'Roy et la seconde requérante est propriétaire de l'immeuble sis 136, avenue Fond'Roy soit à l'arrière du terrain où doit s'ériger l'extension demandée.

3. Une enquête publique est organisée du 4 au 18 juin 2001. Elle suscite une réclamation.

4. Le 5 septembre 2001, la commission de concertation donne un avis favorable conditionnel sur la demande.

Le 25 septembre 2001, le collège des bourgmestre émet un avis favorable conditionnel semblable à celui de la commission de concertation.

5. Le 19 octobre 2001, la commune invite la S.A. LES FLEURS D'AUBEPINE "à introduire les documents modifiés et/ou complémentaires (...) dans un délai de quinze jours (...)".

6. Le 22 novembre 2001, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel qui implique que des plans modifiés soient soumis à l'approbation du collège avant la délivrance du permis.

7. Le 15 janvier 2002, la S.A. LES FLEURS D'AUBEPINE transmet à la commune des plans modifiés afin de "proposer une animation par un jeu dans le dessin des garde-corps de la façade arrière".

8. Le 7 mai 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme. Celui-ci, qui constitue l'acte attaqué, est motivé comme suit :

- " Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit :
- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité, et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
 - Vu les résultats de l'enquête publique;
 - Considérant que le programme de la demande comporte la démolition de deux bâtisses en vue de construire une extension de la maison de repos existante (81 logements) sur la propriété, qui fait elle-même partie d'un front bâti pour majorité de petits immeubles de gabarit R + 3 + recul;
 - Considérant que le projet vise à porter la capacité de la maison de repos à 119 logements et à améliorer la qualité de l'environnement des services offerts aux résidents, notamment par :
 - La création d'une serre destinée aux activités de loisir et à l'ergothérapie;
 - La création d'un parc à l'intérieur de l'îlot;
 - La création d'un jardin planté en zone de recul et sur la totalité de la surface, sans y créer de nouvel accès depuis la chaussée;
 - Une extension des espaces communs et l'amélioration des locaux pour le personnel;
 - Considérant que le volume et l'architecture projetés sont étudiés en continuité du bâtiment existant et que la serre tire parti d'un mur mitoyen en attente;
 - Considérant qu'il y a lieu de prévoir une animation en façade arrière afin de rompre l'aspect continu et monotone des garde-corps;
 - Considérant qu'en matière de parking, la capacité est portée à 35 emplacements en sous-sol, soit un rapport de plus d'un emplacement pour 4 logements;

- Considérant que le projet propose un mur mitoyen en attente du côté de la parcelle bâtie formant l'angle de la chaussée de Waterloo avec l'avenue du Prince d'Orange;
- Considérant que cette situation n'hypothèque pas à terme le bon aménagement de cette parcelle que le plan régional d'affectation du sol situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, avec point de variation de mixité;
- Considérant qu'en proposant un versant de croupe du côté de ce mur mitoyen, le projet amorce une transition de gabarit vers celui de l'immeuble futur sur la parcelle d'angle;
- Considérant que la demande se situe le long d'une grande chaussée de pénétration vers la ville, caractérisée par la mixité de ses fonctions;
- Considérant que le terrain se situe pour majeure partie en vis-à-vis d'une zone d'équipement collectif et de service public, et très particulièrement, face à un angle de la forêt et en bordure d'une chaussée à grand trafic.

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Proposer une animation par un jeu dans le dessin des garde-corps de la façade arrière;
- Respecter l'avis de l'A.E.D.

Les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation du Collège avant délivrance du permis par celui-ci.

Référence du dossier: 16/afd/136404.

ARRETE :

Article 1er, Le permis est délivré à «Les Fleurs d'Aubépines» c/o M. CEURVORST

pour les motifs suivants :

- Vu les résultats de l'enquête publique;
- Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant et en zone de servitude autour de la forêt;
- Considérant que le programme de la demande comporte la démolition de deux bâtisses en vue de construire une extension de la maison de repos existante (81 logements) sur la propriété, qui fait elle-même partie d'un front bâti pour majorité de petits immeubles de gabarit R+3+Recul;
- Considérant que le projet vise à porter la capacité de la maison de repos à 119 logements et à améliorer la qualité de l'environnement des services offerts aux résidents, notamment par :
 - La création d'une serre destinée aux activités de loisir et à l'ergothérapie;
 - La création d'un parc à l'intérieur de l'îlot;
 - La création d'un jardin planté en zone de recul et sur la totalité de la surface, sans y créer de nouvel accès depuis la chaussée;
 - Une extension des espaces communs et l'amélioration des locaux pour le personnel;
- Considérant que le volume et l'architecture projetés sont étudiés en continuité du bâtiment existant et que la serre tire parti d'un mur mitoyen en attente;
- Considérant qu'en matière de parking, la capacité est portée à 35 emplacements en sous-sol, soit un rapport de plus d'un emplacement pour 4 logements;
- Considérant que le projet propose un mur mitoyen en attente du côté de la parcelle bâtie formant l'angle de la chaussée de Waterloo avec l'avenue du Prince d'Orange;
- Considérant que cette situation n'hypothèque pas à terme le bon aménagement de cette parcelle que le PRAS situe également en zone d'habitation à prédominance résidentielle, avec point de variation de mixité;
- Considérant qu'en proposant un versant de croupe du côté de ce mur mitoyen, le projet amorce une transition de gabarit vers celui de l'immeuble futur sur la parcelle d'angle;

- Considérant que la demande se situe le long d'une grande chaussée de pénétration vers la ville, caractérisée par la mixité de ses fonctions;
- Considérant que les plans modifiés, suite aux avis de la Commission de Concertation (05/09/01) et du Fonctionnaire Délégué proposent une animation en façade arrière afin de rompre l'aspect continu et monotone des garde-corps;
- Considérant que le terrain se situe pour majeure partie en vis-à-vis, d'une zone d'équipement collectif et de services publics, et très partiellement, face à un angle de la forêt ; en bordure d'une chaussée à grand trafic".

9. Le permis n'a pas été mis en oeuvre dans le délai réglementaire. Il a été prorogé jusqu'au 4 juin 2005;

Considérant que, par requête introduite le 30 juillet 2004, la société anonyme LES FLEURS D'AUBEPINE demande à intervenir dans la procédure en référé;

Considérant que, selon l'article 16, aliéna 3, des statuts coordonnés de la société, "les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le Président ou par deux administrateurs";

Considérant que la société produit, uniquement en photocopie, un "procès-verbal du Conseil d'administration qui s'est tenu le 27 juillet 2004 à 19h. au siège social" relatif à la décision d'introduire une requête en intervention dans la procédure en suspension; que, toutefois, aucune copie répondant aux exigences de l'article 16, alinéa 3, des statuts coordonnés, c'est-à-dire aucune copie signée par le président ou deux administrateurs n'est produite; que, dès lors, la requête en intervention ne peut être accueillie;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité tirée de la tardiveté du recours; qu'elle soutient que les requérants avaient dû avoir connaissance du permis attaqué plus tôt puisqu'il y avait eu des avis d'enquête publique qui "auraient dû (les) alerter", que l'administration communale informe systématiquement par courrier les comités de quartier concernés par le permis et qu'étant riverains, les requérants auraient dû "faire toute diligence pour s'informer de tout élément utile auprès des services communaux";

Considérant que dès lors qu'il n'y a pas eu de notification du permis aux requérants, que les travaux n'ont pas commencé ou qu'il n'y a pas eu d'affichage du permis sur les lieux, aucun des arguments avancés par la partie adverse à l'appui de son exception d'irrecevabilité ne peut être retenu; qu'il en est d'autant plus ainsi que le permis

n'a pas été mis en oeuvre dans le délai réglementaire puisqu'une prorogation de ce permis a été accordée; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la demande, qu'ils présentent comme suit :

" (...) de la violation des articles 84, 108, 113, 116 et 152quater OOPU, de la violation de l'article 7 de l'arrêté du 6 juillet 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant la composition du dossier de demande du permis d'urbanisme, de la violation des formes substantielles, de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir.

EN CE QUE,

l'acte attaqué autorise l'extension d'une maison de repos existante sur un bien sis à Uccle, chaussée de Waterloo, 1531, consistant en l'extension du bâtiment principal situé au 1525, chaussée de Waterloo, et en la construction d'un bâtiment en fond de parcelle, 1531, chaussée de Waterloo,

ALORS QUE,

Première branche,

L'acte attaqué a été délivré sur la base d'un dossier incomplet, étant l'absence d'un plan précis relatif aux plantations à maintenir ou à abattre,

ALORS QUE,

Deuxième branche,

L'acte attaqué a été délivré moyennant le dépôt postérieur à la délivrance du permis d'un plan indiquant les arbres à abattre ou à maintenir.

Développements

La première branche

Reprenant le principe énoncé à la première branche du premier moyen, les requérants rappellent que toute lacune, ou toute erreur, dans un document de demande de permis d'urbanisme est de nature à vicier cet acte si l'autorité n'a pas statué en pleine connaissance de cause. A cet égard, l'article 7, g) de l'arrêté du 6 juillet 1992 visé au dispositif du moyen impose la production d'un plan des arbres à (a) abattre et à maintenir.

En l'occurrence, la lecture de l'acte attaqué fait clairement apparaître que celui-ci a été délivré sur la base de données incomplètes :

« Plantations :

Le service Vert n'a aucune objection à ce que le projet se réalise, seulement le plan d'implantation n° 1 ne reflète pas tous les arbres et résineux qui se situent actuellement sur le terrain. Pour la réalisation de la galerie, du greenhouse et du chemin au fond de la parcelle des dizaines de résineux en tout genre seront

supprimés. A cet effet, le demandeur fournira un plan plus détaillé sur lequel les arbres seront indiqués de façon exacte, le diamètre et l'espèce. Il indiquera clairement ceux à abattre et ceux à maintenir. Un plan avec le projet de réaménagement, le nombre et les essences à replanter ».

Ainsi, il est patent que la partie adverse n'a pu apprécier l'exact impact du projet sur la flore existante. Partant, le permis querellé est irrégulier.

La deuxième branche

L'acte attaqué est, comme le précise l'article 2 de son dispositif, subordonné à la production «d'un plan détaillé sur lequel les arbres seront indiqués de façon exacte, le diamètre et l'espèce. Il indiquera clairement ceux à abattre et ceux à maintenir. Un plan avec le projet de réaménagement, le nombre et les essences à replanter».

Or, il est constant, comme l'enseigne votre jurisprudence, que l'on ne peut admettre le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance d'un permis d'urbanisme";

Considérant que la partie adverse répond dans les termes suivants :

" Quant à la première branche :

Le projet autorisé a fait l'objet de deux avis du service vert. Dans le premier avis en date du 22 mars 2001, le service vert a demandé la production d'un plan plus précis des plantations. A cet égard, il est important de noter que le service vert effectue régulièrement des enquêtes de terrain dans le cadre de l'instruction des demande(s) de permis d'urbanisme, faute de quoi, il n'aurait pas pu établir le caractère insatisfaisant du plan introduit et émettre un avis à ce point nuancé.

Le plan d'implantation indicé 1 B du 15 janvier 2002 (...), fourni par le demandeur, contient les précisions complémentaires sollicitées par le service vert. Sur ce plan, le service vert a émis le 26 février 2002 un second avis par lequel il estime que :

« Les arbres (résineux) qui sont à abattre pour réaliser le projet sont de vieux sujets dépérissants, filé(s) en hauteur, sans valeur sylvicole.
Le jardin sera tout à fait réaménagé et planté avec des arbres d'essences de valeur».

Par conséquent, c'est en toute connaissance de cause que l'autorité délivrante a pu apprécier l'impact du projet sur la flore existante.

La première branche du moyen est donc manifestement non fondée.

Quant à la deuxième branche

Dans l'article 2 du dispositif d'un permis d'urbanisme, l'administration communale a pour habitude de reproduire l'intégralité des avis émis par les différents services consultés au cours de l'instruction de la demande de permis.

Ainsi, dans le cadre de cette demande, le premier avis du service vert a été reproduit sans tenir compte du fait que le plan sollicité avait déjà été fourni et sans mentionner le nouvel avis du service vert.

Il s'agit d'une erreur matérielle sans conséquence pour la validité de l'acte dans la mesure où le plan complémentaire sollicité par le service vert dans son premier avis fait bel et bien parti du permis délivré.

La deuxième branche du moyen est donc manifestement non fondée";

Considérant, d'abord, qu'il ne peut être nié que le permis attaqué contient une obligation de fournir "un plan plus détaillé sur lequel les arbres seront indiqués de façon exacte, le diamètre et l'espèce", plan qui "indiquera clairement ceux à abattre et ceux à maintenir", un plan "avec le projet de réaménagement, le nombre et les essences à replanter"; que cette exigence est en réalité celle contenue dans le premier avis du service vert;

Considérant, ensuite, que si comme le soutient la partie adverse, le plan d'implantation 1B du 15 janvier 2002 "contient les précisions complémentaires sollicitées par le service vert", il faut constater qu'aucune des précisions demandées n'y figure et que le second avis du service vert est difficilement compréhensible eu égard à l'indigence totale du plan d'implantation 1B quant à toutes les diverses précisions qui avaient été demandées aussi bien au sujet des "dizaines" d'arbres à abattre qu'à propos des nouvelles plantations;

Considérant, enfin, qu'il est à tout le moins curieux de qualifier d'"erreur matérielle" la condition énoncée dans le permis et relative à la production d'un plan détaillé, exigence qui se comprend sur le vu du plan d'implantation 1B, mais qui aurait dû être satisfaite avant la délivrance du permis afin que ce soit en pleine et effective connaissance de cause quant à la végétation et à l'écran arboré à l'arrière de la parcelle, que le collège des bourgmestre et échevins se prononce; qu'en ses deux branches, le moyen est manifestement sérieux;

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

- " Comme cela ressort du plan annexé à la présente demande, il appert que la propriété de la second(e) requérant(e) est située à l'arrière du bâtiment projeté.

Une distance de l'ordre de 25 à 30 mètres sépare le bâtiment principal projeté du jardin du premier requérant. En outre, le deuxième petit bâtiment à construire en fond de parcelle est immédiatement contigu à ce jardin.

Quant à la seconde requérante, sa propriété est également située à l'arrière du bâtiment projeté. Une distance également de 25 à 30 mètres sépare le bâtiment projeté de son jardin.

Le bâtiment principal projeté, à raison des nombreuses baies qu'il comportera, à savoir 7 fenêtres par étage (ceux-ci étant au nombre de 3, surmontés d'un étage dans la toiture avec 3 fenêtres), créera des vues directes dans la propriété respective des requérants causant ainsi une atteinte particulière à leur intimité.

Sur ce point, une jurisprudence constante de votre Conseil considère qu'une telle atteinte constitue un risque de préjudice grave difficilement réparable.

Les requérants se réfèrent notamment à votre arrêt BERTRAND : «Considérant que la réalisation du projet contesté aurait non seulement pour effet de masquer une partie de la vue qu'a la requérante à partir de son jardin, mais aussi de permettre aux occupants de l'immeuble d'avoir des vues directes sur ce jardin, le privant ainsi de son intimité et donc d'une partie de l'agrément qu'il présente actuellement» (C.E., arrêt n° 65.346, du 19 mars 1997).

En outre, la création d'un petit bâtiment à l'arrière de la propriété dénommé «Greenhouse» aura pour effet de renforcer cette perte d'intimité dans la mesure où les résidents de la maison de repos auront une propension particulière à se promener dans le fond de la propriété du bâtiment projeté, celui-ci étant aménagé en parc comme prévu dans le permis attaqué.

Certes, il est exact qu'il existe actuellement des plantations sur la parcelle sur laquelle le bâtiment litigieux doit être érigé, et ce à la limite des propriétés des requérants et du projet querellé. Toutefois la construction de ce «Greenhouse» impliquera nécessairement l'abattage de ces plantations. Sur ce point, on observera, en relation avec le deuxième moyen, que la partie adverse a statué sans être pleinement informée des arbres à abattre.

Le risque d'une atteinte à l'intimité des propriétés des requérants est établi, comme cela ressort par analogie avec les photos d'autres propriétés de l'avenue Fond'Roy qui se situe derrière le home dont l'extension fait l'objet du permis querellé.

Enfin, il est clair que l'édification d'un bâtiment d'une telle taille est un bâtiment dont la démolition serait difficile à envisager en cas d'annulation de l'acte attaqué.

Il y a donc là un risque de préjudice grave difficilement réparable dans le chef des requérants";

Considérant que, même s'il ressort des plans que les propriétés des requérants sont situées en surélévation par rapport au greenhouse qui sera le bâtiment le plus proche de leurs propriétés et qui sera entouré d'une haie, il est apparu de l'examen du deuxième moyen que le permis attaqué est totalement déficient quant aux "dizaines" d'arbres qui seront supprimés, quant à l'implantation exacte et à l'espèce des arbres, quant à ceux qui seront abattus et ceux qui seront maintenus et quant au projet de réaménagement et ceci précisément entre les propriétés des requérants et les constructions qui sont projetées; que, vu ces circonstances, il ne peut être reproché aux requérants de ne pas exposer davantage in concreto le risque de préjudice allégué; qu'il s'ensuit que le "risque" de préjudice grave difficilement réparable, doit être tenu pour établi; qu'en effet, un "risque" de préjudice grave difficilement réparable suffit, au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, pour qu'avec un moyen sérieux, la suspension de l'exécution d'un acte administratif puisse être ordonnée;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme LES FLEURS D'AUBEPINE dans la procédure en référé est rejetée.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 7 mai 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à la société anonyme LES FLEURS D'AUBEPINE en vue de l'extension d'une maison de repos et de soins sur un terrain situé 1531, chaussée de Waterloo à Uccle.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme LES FLEURS D'AUBEPINE, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le sept octobre deux mille quatre par :

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

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.