

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 186.291 du 16 septembre 2008

A. 187.987/XV-693

En cause :

LEBRUN Eric,

ayant élu domicile chez
Me T. VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

la commune d'Uccle,
représentée par son Collège des bourgmestre et échevins.

Partie intervenante :

la s.a. TROIS ARBRES,

ayant élu domicile chez
Mes O. VAN DER KINDERE et R. H. SAMII, avocats,
avenue Louise 240
1050 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 25 avril 2008 par Eric LEBRUN qui demande la suspension et l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 21 août 2007 à la société TROIS ARBRES pour un bien sis à Uccle rue des Trois arbres n° 16 et relatif à la construction de dix maisons unifamiliales avec un garage en sous-sol commun;

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

Vu la requête introduite le 30 mai 2008 par laquelle la société anonyme TROIS ARBRES, bénéficiaire du permis attaqué, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu la notification aux parties de l'ordonnance du 7 août 2008, les convoquant à comparaître à l'audience du 11 septembre 2008;

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me T. VANDENPUT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Mme L. JERKOVIC, fonctionnaire, comparaissant pour la partie adverse et Me Fr. VISEUR, *loco* Mes O. VAN DER KINDERE et R. H. SAMII, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

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 du recours sont les suivants:

1. A la date du 27 décembre 2006, le Collège échevinal d'Uccle a accordé à M. Rodolphe d'OULTREMONT, administrateur délégué de la société TROIS ARBRES, un permis de lotir portant sur le lotissement d'un bien situé à Uccle, rue des Trois arbres n/ 16.

Ce permis de lotir a fait l'objet d'un recours en suspension et en annulation introduit devant le Conseil d'Etat le 22 février 2008 par le même requérant que celui qui a introduit le présent recours (rôle n/ A 187.192/XV-743). Par son arrêt n/186.236 prononcé le 11 septembre 2008, le Conseil d'Etat a annulé le permis de lotir précité.

2. A la date du 28 décembre 2006, la société TROIS ARBRES a introduit auprès de la commune d'Uccle une demande de permis d'urbanisme, portant sur la construction de dix habitations unifamiliales sur le terrain sis rue des Trois arbres et rue Camille Van Exter et qui est compris dans le permis de lotir visé plus haut.

3. Le 22 mai 2007, sur rapport de l'architecte en chef de la commune et de l'échevin de l'urbanisme, le Collège émet un avis favorable sur la demande, sous les conditions suivantes:

«Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants :

- répondre à l'avis du service voirie en complétant le plan d'implantation à l'échelle 1/200/;
- 2 ou 3 repères fixes dans l'environnement;
- coter l'implantation des constructions par rapport aux limites de la parcelle (également pour le sous-sol);
- implanter les boîtes aux lettres et un rangement pour les poubelles à front de voirie».

4. Le 10 août 2007, un rapport signé par le chef du service de l'urbanisme de la commune et par l'échevin de l'urbanisme propose la délivrance du permis demandé.

Le 21 août suivant, le Collège délivre un permis d'urbanisme à la société TROIS ARBRES pour la construction de 10 maisons unifamiliales avec garage en sous-sol commun sur le bien situé rue des Trois arbres - rue Camille Van Exter. Ce permis, qui vise le permis de lotir du 27 décembre 2006 qui a fait l'objet d'un recours en suspension et en annulation devant le Conseil d'Etat, est motivé ainsi qu'il suit:

«**Article 1er.** Le permis est délivré à S.A. Trois Arbres c/o Mr Rodolphe d'Oultremont pour les motifs suivants

Vu l'avis du service voirie;

Vu l'avis du SIAMU;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zone de forte mixité;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PdL n/498 du mer. 27 déc. 06;

Considérant que la demande vise la construction de 10 maisons unifamiliales avec garage en sous-sol commun;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit:

- Le permis de lotir se situe en intérieur d'îlot et est accessible par la placette qui constitue l'extrémité de la rue Camille van Exter,
- Il permet la construction de deux ensembles de 5 maisons avec garage commun pour chaque groupement,
- Un accès unique en voirie dessert les deux groupes de garages.

Considérant que le projet:

- Vise la construction de 10 maisons de gabarit R+1+T,
- Se conforme au permis de lotir,
- Aménage l'espace entre les deux groupements autour du maintien et de la mise en valeur de la zone humide.

Considérant que le bâti projeté s'inscrit dans le paysage environnant;

Que le projet termine le lotissement «Camille van Exter» autour d'un espace paysager;

Considérant que les espaces communs projetés et notamment le bassin d'orage sous forme d'étang participent au bon aménagement des lieux;

Considérant que les logements projetés sont adaptés pour des familles et répondent en conséquence à une forte demande dans la commune;

Considérant que la demande a été modifiée pour répondre aux conditions émises par l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 22.05.2007;

Considérant que les modifications des plans qu'impliquent ces conditions n'affectent pas l'objet de la demande, et répondent par conséquent aux conditions d'application de l'article 191 du CoBAT;

Considérant que les plans modifiés (indiqués A et remis le 21.06.2007) et documents complémentaires satisfont à ces conditions en:

- complétant le plan d'implantation à l'échelle 1/200/ et en indiquant 2 ou 3 repères fixes dans l'environnement,
- cotant l'implantation des constructions par rapport aux limites de la parcelle (également pour le sous-sol),
- implantant les boîtes aux lettres et un rangement pour les poubelles à front de voirie.

Art.2. Le titulaire du permis devra:

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

Voirie :

Alignement :

Conforme au plan de lotissement.

La voirie du lotissement restera privée vu qu'elle dessert principalement l'immeuble de bureaux déjà existant et qu'elle est déjà construite.

Un plan d'implantation avec limites juridiques de la parcelle et des différents lots devra compléter ce permis d'urbanisme.

Celui-ci contiendra des cotes entre les limites des constructions futures (également pour le parking souterrain) et les limites du bornage de la parcelle.

Préciser également deux à trois repères altimétriques de préférence seuil de bâtiment sur ce même plan.

Il y a lieu de prévoir un bac à poubelles placé à front de rue ainsi que des différentes boîtes aux lettres.

Egouts et bassin d'orage:

remarque :

La construction du raccordement à l'égout se fait par l'Intercommunale Bruxelloise d'Assainissement (IbRA), rue aux Laines, 70 - 1000 Bruxelles - Tél : 02/518.83.44.

La demande devra être introduite au moyen du formulaire annexé au permis.

L'exécution des travaux d'égouttage doit être conforme aux exigences de l'IBRA.

Trottoirs :

remarque:

1. Toute modification au trottoir, à son équipement ou aux objets s'y trouvant 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.

3. Règlement sur la construction, la réparation et l'entretien des trottoirs à joindre au permis.

Etat des lieux:

remarque:

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

Plantations :

Pas d'objections, les arbres à abattre se situent dans ou aux abords immédiats des zones de bâtisse, de voirie ou dans l'emprise des accès carrossables aux constructions.

Il nous semble que le demandeur a prévu suffisamment de replantations.

Condition concernant la protection des arbres à maintenir durant toute la durée du chantier à inclure au permis.

2/

- Le contrôle de l'implantation sur place (art. 122 de l'ordonnance) doit être demandé au Service de la Voirie au moins 10 jours avant le début du chantier. La chaise du bâtiment sera placée avant le passage du contrôleur.

- Lorsqu'il s'agit de construire dans de nouveaux lotissements ou dans des quartiers en ordre ouvert ou à faible densité, les parcelles seront bornées et les bornes seront accessibles afin de disposer de repères valables».

Il s'agit de l'acte attaqué par le recours. Il a été notifié au demandeur de permis par une lettre du 25 septembre 2007.

5. A la date du 25 septembre 2007, le Collège des bourgmestre et échevins a également délivré à la s.p.r.l. ATLAND un permis d'urbanisme pour la construction de 10 maisons unifamiliales sur le même bien. Ce permis a fait l'objet de recours en suspension et en annulation introduits le 25 avril et le 21 mai 2008 et enrôlés sous les n/ A 187.989/XV-694 et A 188.260/XV-753.

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention introduite par la société anonyme TROIS ARBRES, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué;

Considérant que la partie adverse ainsi que la partie intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours, pour cause de tardiveté; que plus particulièrement, la commune d'Uccle, après avoir rappelé que les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir dans un délai raisonnable les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis, fait valoir qu'en l'espèce la demande de permis de lotir antérieure à la délivrance du permis d'urbanisme a fait l'objet d'une enquête publique et d'une réunion de la Commission de concertation et souligne que le requérant, s'étant opposé au projet lors de l'enquête publique, avait connaissance du projet de permis de lotir et devait se renseigner dans un délai raisonnable sur le contenu de la décision prise; qu'elle conclut que le requérant et son conseil ont manqué de diligence en s'abstenant de prendre des renseignements auprès de la commune entre le 27 décembre 2006, date de délivrance du permis de lotir, et début février 2008; qu'elle relève également que les habitants de la rue Van Exter ont répondu par recommandé à une lettre envoyée fin novembre 2007 par la société ATLAND et qui informait les riverains de ses intentions de construire; qu'elle souligne qu'il serait étonnant que le requérant n'ait pas eu connaissance du permis de lotir et donc également des permis d'urbanisme ultérieurs en même temps que les autres riverains début décembre 2007; qu'enfin, la commune d'Uccle met en doute le fait que le requérant n'aurait eu connaissance de l'existence des permis d'urbanisme délivrés que suite à la communication de la note d'observations de la commune d'Uccle dans le cadre de son recours contre le permis de lotir; qu'elle relève encore que le requérant ayant connaissance de la lettre de la société ATLAND aurait dû se renseigner sur les projets de construction; que la société intervenante affirme quant à elle que la prise de connaissance de l'existence du permis litigieux en mars 2008 ne résiste pas à l'analyse, étant donné que le requérant s'est rendu à la commune d'Uccle en février 2008 sur la base d'un courrier

daté de novembre 2007 et annonçant expressément le début de la construction et qu'il ne s'est réservé aucune preuve de ce que la commune ne lui a pas dit que des permis d'urbanisme avaient été délivrés; que la société intervenante conteste en outre l'intérêt du requérant à son recours, les griefs n'étant pas liés à l'acte attaqué mais aux prescriptions du PRAS applicables au terrain sur lequel le projet litigieux doit s'ériger et en vertu desquelles on se trouve dans une zone vouée à être urbanisée;

Considérant que le requérant, pour sa part, justifie la recevabilité *ratione temporis* de son recours en soulignant que depuis sa réclamation introduite dans le cadre de l'enquête publique menée lors de l'examen de la demande de permis de lotir, il n'a jamais été tenu informé des suites de la procédure et de la délivrance du permis d'urbanisme litigieux, lequel n'a pas été affiché sur le site concerné; qu'il fait également état de la lettre-circulaire qui aurait été déposée dans la boîte aux lettres d'un des riverains de la rue Van Exter en janvier 2008 par l'entreprise ATLAND et dont il a seulement pris connaissance début février 2008; qu'il indique que cette lettre non datée faisait état de la construction imminente de dix maisons et qu'il s'est renseigné auprès de l'autorité communale qui l'a informé à ce moment de la délivrance du permis de lotir, la commune précisant toutefois qu'aucun permis d'urbanisme n'avait encore été délivré; que le requérant ajoute avoir appris l'existence du permis d'urbanisme attaqué à la lecture de la note d'observations déposée par la commune d'Uccle dans le cadre de son recours contre le permis de lotir, note d'observations que son conseil a reçue le 10 mars 2008;

Considérant que lorsqu'un permis ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'Etat ne commence à courir qu'à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective; que par ailleurs, la délivrance antérieure d'un permis de lotir n'implique pas, d'office et dans un laps de temps plus ou moins rapproché, la délivrance d'un permis d'urbanisme, en sorte que les éléments avancés par la partie adverse et la partie intervenante et tendant à prouver la connaissance de l'existence du permis d'urbanisme attaqué à partir de la connaissance de l'existence d'un permis de lotir antérieur ne sont pas pertinents;

Considérant qu'en ce qui concerne la date probable à laquelle le requérant a pu avoir une connaissance effective du permis d'urbanisme délivré à la société TROIS ARBRES, il n'est pas davantage pertinent d'invoquer un courrier non daté, communiqué à une date inconnue à des destinataires dont il n'est pas certain que le requérant faisait partie et émanant d'une société différente de celle dont le permis est attaqué; qu'au

surplus, les termes de la lettre de la société ATLAND ne permettent pas de conclure avec certitude qu'un permis d'urbanisme avait été délivré; que par ailleurs, il appartient à celui qui invoque la tardiveté d'un recours d'en apporter la preuve, de simples présomptions ne suffisant pas; qu'à cet égard, le requérant n'a pas à apporter la preuve que les services de la commune d'Uccle ne lui auraient pas indiqué en février 2008 qu'un permis d'urbanisme avait été délivré; qu'enfin, il y a lieu de relever que les parties adverse ou intervenante n'apportent aucune preuve qu'a été affiché sur le terrain un avis indiquant qu'un permis d'urbanisme avait été délivré le 21 août 2007, comme le prescrit l'article 158 du CoBAT et comme le rappelaient les prescriptions annexées à la décision délivrant le permis;

Considérant qu'il découle des développements qui précèdent qu'un doute raisonnable subsiste quant au fait de savoir si le requérant a pu avoir connaissance de la délivrance du permis attaqué avant la lecture de la note d'observations de la commune d'Uccle reçue le 10 mars 2008 par son conseil, en sorte que le recours est recevable *ratione temporis* et que l'exception d'irrecevabilité soulevée par les parties adverse et intervenante ne peut être accueillie;

Considérant, pour le surplus, que le requérant justifie suffisamment son intérêt personnel au recours, en tant que riverain du projet litigieux et en invoquant l'utilisation, par les futurs habitants du lotissement concerné, de la voirie qui constitue la voie d'accès à son domicile (utilisation des parkings de la rue Van Exter et accroissement de la circulation) et la modification de son cadre de vie (c'est-à-dire la proximité du lotissement litigieux et la vue directe sur le site d'implantation);

Considérant qu'à l'appui de son recours, le requérant soulève notamment un moyen, le premier de sa requête, tiré de la violation des articles 2, 3, 124 à 127, 142 à 147, 150 à 151, 190 et 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), de l'application de l'article 159 de la Constitution, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'en substance, il fait valoir que le permis d'urbanisme attaqué procède de la mise en oeuvre du permis de lotir délivré le 27 décembre 2006 et que ce permis de lotir est illégal pour les raisons exposées dans son recours en suspension et en annulation introduit à l'encontre de ce permis; que le requérant en déduit que l'acte attaqué est «tout autant illégal par voie de conséquence», n'étant autre qu'un permis d'urbanisme exécutoire dudit permis de lotir; que le requérant reprend ensuite toute l'argumentation relative à l'application de l'article 191 du CoBAT qu'il avait déjà développée dans son recours dirigé contre le permis de lotir, enrôlé sous le n/ A 187.192/XV-743, et auquel il peut être ici renvoyé;

Considérant que la commune d'Uccle, partie adverse, conteste que le permis de lotir concerné soit illégal et rappelle à cet égard son argumentation précédente qui revenait à nier que les modifications intervenues entre la demande initiale et l'octroi de ce permis soient substantielles ou aient modifié l'objet de la demande; qu'elle conclut que le permis de lotir étant légal, il ne peut pas être la source d'une illégalité du permis d'urbanisme;

Considérant que la société intervenante abonde dans le même sens en soutenant que le permis de lotir ne viole pas l'article 191 du CoBAT et que par conséquent l'acte ici attaqué n'est pas illégal;

Considérant que par son arrêt n/ 186.236 prononcé le 11 septembre 2008, le Conseil d'Etat a annulé le permis de lotir délivré le 27 décembre 2006 par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle pour le bien situé rue des Trois arbres, n/ 16; que cette annulation se fondait sur une violation de l'article 191 du CoBAT, les modifications apportées au projet initial ne pouvant être considérées comme accessoires et la décision accordant le permis de lotir n'ayant d'ailleurs pas examiné cet aspect qui ne fait l'objet d'aucune motivation dans ledit permis; que le permis de lotir ayant valeur réglementaire, en cas d'annulation de ce permis, le permis d'urbanisme qui trouve sa base dans ce permis illégal doit lui aussi être annulé; que le premier moyen du présent recours est dès lors fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les cinq autres moyens de la requête qui, à les supposer fondés, ne pourraient pas conduire à une annulation aux effets plus étendus;

Considérant qu'il y lieu d'appliquer l'article 93 du règlement général de procédure, tel que modifié par l'arrêté royal du 25 avril 2007 modifiant divers arrêtés relatifs à la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat; que l'annulation de l'acte attaqué rend sans objet la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. TROIS ARBRES est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 21 août 2007 par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à la s.a. TROIS ARBRES pour un bien situé à Uccle, rue des Trois arbres, n/ 16, et tendant à la construction de 10 maisons unifamiliales avec un garage en sous-sol commun.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la s.a. TROIS ARBRES, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de cette dernière.

Pour le surplus, les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le seize septembre deux mille huit par:

M. QUERTAINMONT, président de chambre f.f.,
M. GHODS, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

R. GHODS.

Ph. QUERTAINMONT.