CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 186.336 du 17 septembre 2008

A. 188.259/XV-742

En cause : **VITCHEV** Krassimir,

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.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 21 mai 2008 par Krassimir VITCHEV qui demande l'annulation et la suspension 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 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, comparaissant pour la partie requérante, et Mme L. JERKOVIC, fonctionnaire, comparaissant pour la partie adverse;

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 un riverain, M. Eric LEBRUN (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 (indicés 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 boites 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 boites 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 d'un recours en suspension et en annulation introduit par le requérant le 21 mai 2008 et enrôlé sous le n/ 188.260/XV-753.

Considérant que le requérant justifie son intérêt personnel à son 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 que par son arrêt n/ 186.291 prononcé le 16 septembre 2008, le Conseil d'Etat a, sur recours d'un autre riverain de la parcelle concernée, annulé l'acte attaqué; qu'il s'ensuit que le recours en annulation est devenu sans objet; que, par voie de conséquence, la demande de suspension l'est également; que, compte tenu des motifs de l'arrêt précité n/ 186.291, il y a lieu de mettre les dépens à charge de la partie adverse,

D E C I D E :

Article 1er.

Il n'y a plus lieu de statuer sur le recours en annulation et sur la demande de suspension.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le dix-sept 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.