

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 186.337 du 17 septembre 2008

A. 188.260/XV-753

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.

Partie intervenante:

la s.p.r.l. ATLAND,
ayant élu domicile chez
Mes L. DEPRE et A.-St. RENSON, avocat,
chaussée de la Hulpe 178
1170 Bruxelles.

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 25 septembre 2007 à la société ATLAND pour un bien sis à Uccle rue des Trois arbres n° 16 et relatif à la construction de dix maisons unifamiliales;

Vu la requête introduite le 12 juin 2008 par laquelle la s.p.r.l. ATLAND, bénéficiaire du permis attaqué, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

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, comparaisant pour la partie requérante, Mme L. JERKOVIC, fonctionnaire, comparaisant pour la partie adverse et Me Fr. VISEUR, *loco* Mes L. DEPRE et A.-St. RENSON, avocat, comparaisant 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 l'examen de la recevabilité de la requête en intervention introduite par la s.p.r.l. ATLAND a conduit M. l'auditeur à conclure, dans son rapport, qu'il appartenait à cette société de démontrer que la décision d'intervenir a été prise par l'organe compétent; qu'aucune suite n'a été réservée à cette demande, ni par un écrit de procédure, ni à l'audience; qu'en conséquence, il n'y a pas lieu d'accueillir la requête en intervention introduite par la s.p.r.l. ATLAND;

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 27 mars 2007, la société ATLAND 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 17 septembre 2007, un rapport au Collège établi par l'échevin de l'urbanisme et le chef du service de l'urbanisme de la commune indique que le projet se conforme au permis de lotir et propose la délivrance du permis d'urbanisme demandé.

Le 25 septembre suivant, le Collège délivre un permis d'urbanisme à la société ATLAND pour la construction de 10 maisons unifamiliales 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 ATLAND S.P.R.L.
pour les motifs suivants

Vu l'avis du service de la Voirie ;

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Considérant que le plan régional d'aménagement du sol situe la demande en zone de forte mixité ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du permis de lotir n/498 du 27 décembre 2006 ;

Considérant que la demande porte sur la construction de dix maisons unifamiliales;

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+I+Toit,

- 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 et propose une architecture moderne et sobre ;

Considérant 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 le projet prévoit l'installation de boîtes aux lettres et de poubelles à l'entrée du site, la voirie restant privée ;

Considérant que le muret séparant le clos "Camille Van Exter" du terrain appartient à la commune et qu'une reprise doit être envisagée avant tout travaux ;

Considérant qu'un plan détaillé d'aménagement de la limite du terrain, de l'entrée et du local poubelles est joint à la demande ;

Art.2. Le titulaire du permis devra:

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

Voirie :

1. ALIGNEMENTS.

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 poubelle placé à front de rue ainsi que des différentes boîtes aux lettres. De plus, le service voirie aimerait des éclaircissements sur l'entrée par le clos Van Exter (rachat du mur de soutènement, trottoir abaissé,...).

2. Egouts et bassin d'orage.

Prière de fournir un plan d'égouttage. Il doit également être soumis à l'I.B.D.E. pour avis par le demandeur.

* La construction du raccordement à l'égout se fait par IBrA, rue aux Laines, 70 - 1000 BRUXELLES Tel.: 02/518.83.44.

* 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 euros par mètre courant avec une facturation d'une demi voirie.

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.

Etat des lieux :

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

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.

3/ respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté. (...).

Il s'agit de l'acte attaqué par le recours. Il a été notifié au demandeur de permis par une lettre du 11 décembre 2007.

4. Précédemment, à la date du 21 août 2007, le Collège des bourgmestre et échevins avait également délivré à la s.a. TROIS ARBRES un permis d'urbanisme pour la construction de 10 maisons unifamiliales avec garage en sous-sol commun 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/ A 188.259/XV-742.

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/ 186.292 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/186.292, il y a lieu de mettre les dépens à charge de la partie adverse, excepté les dépens relatifs à l'intervention, qui doivent être mis à la charge de la partie intervenante,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.p.r.l. ATLAND n'est pas accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatif à la requête en intervention introduite par la société ATLAND, 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
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.