CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 222.430 du 8 février 2013

A. 207.116/XV-2114

En cause : **1. VAN KERCHOVE** Jean,
2. NIELSEN Lars,
3. COEN Martin,
4. HERMAN Jean-Pierre,

ayant élu domicile chez
Me E. GONTHIER, avocat,
chaussée de Boitsfort 36
1050 Bruxelles,

contre :

1. la commune d'Uccle,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,

ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. COLART Claude,
2. la société anonyme de droit suisse SAKIVIT,

ayant élu domicile chez
Me I. EKIERMAN, avocat,
avenue Louise 480
1050 Bruxelles,

3. la s.p.r.l. LIVING ARCHITECTURE GLOBAL,

ayant élu domicile chez
Me J. SAFRAN, avocat,
Dieweg 274
1180 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 22 novembre 2012 par Jean VAN KERCHOVE, Lars NIELSEN, Martin COEN et Jean-Pierre HERMAN qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de:
- «la décision du fonctionnaire délégué de la seconde partie adverse du 4 avril 2012 aux termes de laquelle "la dérogation relative aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 8 (hauteur) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus", adoptée dans le cadre de la demande de permis de lotir sollicitée par la s.a. SAKIVIT et Madame Claude COLART pour un terrain situé avenue du Manoir de 49 à 51 et avenue Kamerdelle»;
- «la décision de la première partie adverse du 17 juillet 2012 d'accorder le permis de lotir sollicité par la s.a. SAKIVIT et Madame Claude COLART pour un terrain situé avenue du Manoir de 49 à 51 et avenue Kamerdelle»;

Vu la requête introduite le 17 décembre 2012 par laquelle Claude COLART et la s.a. de droit suisse SAKIVIT demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la cause;

Vu la requête introduite le 18 décembre 2012 par laquelle la s.p.r.l. LIVING ARCHITECTURE GLOBAL demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la cause;

Vu les dossiers administratifs et notes d'observations déposés par les parties adverses;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 28 janvier 2013 fixant l'affaire à l'audience du 6 février 2013 à 14 heures;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me E. GONTHIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, ainsi que M. D. HEYMANS, architecte directeur, comparaissant pour la première partie adverse, Me Chr. LEPINOIS *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, Mes I. EKIERMAN et A.

TRIGAUX, avocats, comparaissant pour les première et deuxième parties intervenantes, et Me J. SAFRAN, avocat, comparaissant pour la troisième partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, 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 cause se présentent comme suit :

Claude COLART est propriétaire d'un bien de 23 a. 74 ca., situé avenue du Manoir, 51, à Uccle, à l'angle de l'avenue Kamerdelle, occupé par une villa unifamiliale. La s.a. de droit suisse SAKIVIT est propriétaire de la parcelle contigüe, d'une surface de 13 a. 27 ca, non bâtie. Le fond de ces parcelles jouxte le site classé du chemin du Crabbegat. Elles se situent à proximité de l'«habitation Génicot», qui constitue également un bien classé.

Une demande de permis d'urbanisme est déposée le 30 mars 2010 par la société VAXIMMO en vue de la construction d'une villa à appartements sur une partie de ces biens. Les première et deuxième parties intervenantes exposent que cette demande est actuellement abandonnée ou devenue sans objet.

Le 12 juillet 2011, la commune d'Uccle délivre à Claude COLART une attestation de dépôt de dossier de demande de permis d'urbanisme en vue de lotir pour un bien sis avenue Kamerdelle et avenue du Manoir 49-51 à 1180 Bruxelles. Une attestation de dépôt de dossier de demande de permis d'urbanisme avec la mention «complément» et les annotations manuscrites «permis de lotir Kamerdelle/Manoir» et «8 x reportage photographique» est délivrée le 13 juillet. Le 6 septembre, la commune d'Uccle délivre un accusé de réception du dossier complet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de lotir, qui annonce les demandes d'avis du fonctionnaire délégué, de la C.R.M.S., de Vivaqua et de la commission de concertation et l'organisation de mesures de publicité.

Cette demande porte sur la division en trois lots du bien composé des propriétés de Claude COLART et de la société SAKIVIT.

Le 30 août, la commune d'Uccle transmet pour avis à la C.R.M.S. le «dossier de demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Colart Claude et relative à un immeuble sis Avenue du Manoir 49 à 51 – avenue Kamerdelle à Uccle». Le 16 septembre, la C.R.M.S. émet un avis favorable sous réserve. Cet avis se termine comme suit :

« En conclusion, la Commission approuve la demande dans son principe mais elle invite la commune à préciser les prescriptions du plan de lotissement dans l'objectif de conserver et requalifier concrètement la partie du Crabbegat mitoyenne au lotissement, ce qui n'est pas actuellement le cas : dans le projet, la présence du site classé n'est à aucun moment mentionnée. La Commission demande également de prévoir une gestion urbanistique cohérente sur les lots 2 et 3.»

Une enquête publique se tient du 17 au 31 octobre. 39 réclamations sont introduites, dont celles des requérants. Réunie le 16 novembre, la commission de concertation reporte son avis à la séance du 23 novembre, date à laquelle elle émet un avis favorable conditionnel.

Sur proposition du service Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel le 17 janvier 2012 en vue d'envoyer le dossier au fonctionnaire délégué, notamment pour qu'il se prononce sur la dérogation sollicitée au R.R.U.

Le 23 février 2012, le dossier est envoyé au fonctionnaire délégué. Celui-ci émet, apparemment le 4 avril, un avis favorable sous condition.

Le 26 avril, la commune d'Uccle invite la s.a. SAKIVIT à modifier la demande sur la base de l'article 191 du CoBAT. Les modifications attendues excluent le lot 2, déjà bâti, du périmètre du lotissement.

Le 19 juin, la commune d'Uccle délivre une «Attestation de dépôt de complément de dossier de demande de permis d'urbanisme» portant la mention manuscrite «Pdl 524» et un cachet «art. 191».

Le 17 juillet, la commune d'Uccle délivre le permis de lotir sur la base de la demande ainsi modifiée. Il s'agit de l'acte attaqué, dont l'adoption est annoncée à Claude COLART par une lettre du 30 juillet.

L'affichage du permis en date du 22 septembre est constaté par huissier de justice;

Considérant que, par une requête introduite le 17 décembre 2012, Claude COLART et la s.a. de droit suisse SAKIVIT, bénéficiaires du permis de lotir attaqué, demandent à intervenir dans la cause; qu'il y a lieu d'accueillir leur intervention dans la procédure en référé;

Considérant que, par une requête introduite le 18 décembre 2012, la s.p.r.l. LIVING ARCHITECTURE GLOBAL, acquéreuse du lot n° 1 du lotissement autorisé par le permis de lotir attaqué, demande à intervenir dans la cause; qu'il y a lieu d'accueillir son intervention dans la procédure en référé;

Considérant que les requérants invoquent, au titre du préjudice grave et difficilement réparable, une atteinte à leur cadre de vie, une atteinte au site classé du chemin du Crabbegat et à la zone de protection de l'«habitation Génicot»;

qu'ils exposent que l'acte entrepris autorise la construction sur le lot 1 d'un immeuble de 5 niveaux comportant 3 appartements et un parking, sur une superficie de 875 m², qui sera placé sur une butte aussi haute que le faîte des toitures des maisons des trois premiers requérants et surplombera de plus de deux niveaux le jardin du quatrième requérant; qu'ils dénoncent aussi l'impact visuel dû à la hauteur dérogatoire au R.R.U. et à la profondeur (20 m), pour le quatrième requérant, ainsi qu'à une largeur de façade de 24 m, front unique bâti face aux maisons des trois premiers; qu'ils déplorent l'absence de définition des matériaux et de l'esthétique et en déduisent la possibilité d'une construction en rupture totale avec les caractéristiques des environs, prenant la place d'un paysage actuellement arboré et naturel;

qu'en ce qui concerne l'atteinte au site classé du chemin du Crabbegat, ils soulignent que le talus est déjà gravement en danger et que les travaux autorisés vont encore aggraver les dégâts déjà très importants à chaque forte pluie; qu'ils soulignent les avis de la C.R.M.S. des 16 septembre 2010 et 2011 relevant la nécessité d'études de stabilité, évoquant la démolition partielle du site par le passage des engins de chantier, et critiquant l'implantation du projet; que, selon eux, les recommandations émises n'ont pas été suivies et l'implantation du projet est restée celle qui est la plus dommageable au site classé; que par ailleurs, l'atteinte à la zone de protection de l'«habitation Génicot» découle, selon eux, du gabarit hors norme et de l'absence de définition des matériaux et de l'esthétique;

qu'ils considèrent que la source du préjudice ainsi décrit se trouve au moins partiellement dans le permis de lotir et non dans les permis d'urbanisme à venir, ceux-ci ne pouvant être refusés si les demandes sont conformes aux prescriptions du permis de lotir; que, selon eux, l'examen de la compatibilité avec le bon aménagement des lieux a déjà eu lieu; qu'ils citent les arrêts n° 98.604, du 29 août 2001, et n° 162.467, du 15 septembre 2006, qui ont suspendu des permis de lotir autorisant des projets en rupture avec le cadre et le paysage environnant et y portant atteinte;

Considérant que l'acte attaqué est un permis de lotir et non un permis d'urbanisme; qu'il n'a pas pour effet d'autoriser une construction, quelle qu'elle soit, mais bien d'autoriser une division immobilière et de définir les possibilités de bâtisse sur les biens lotis; que, si la délivrance ultérieure des permis d'urbanisme demeure subordonnée à la vérification des exigences du bon aménagement des lieux, le permis de lotir confère néanmoins une vocation à la construction dans les limites qu'il détermine; qu'il y a donc lieu d'examiner si, compte tenu des effets ainsi définis,

l'exécution du permis de lotir expose en l'espèce les requérants à un risque de préjudice grave et difficilement réparable concrètement décrit dans la requête;

Considérant que les critiques des requérants portent sur l'utilisation prévue pour le lot 1; que, s'agissant d'une parcelle que les plans d'aménagement classent en zone d'habitat, on ne peut attribuer à l'acte attaqué le préjudice résultant du principe d'une construction à y ériger; que, s'ils décrivent les inconvénients que présente pour eux le choix d'autoriser la construction d'un immeuble à appartements plutôt que d'une ou plusieurs maisons unifamiliales, les requérants n'établissent pas en quoi ce choix porterait par lui-même une atteinte grave à leur cadre de vie; que le quartier ne présente pas une homogénéité architecturale telle que la construction d'un tel bâtiment y serait en soi constitutive d'un préjudice important; que les inconvénients dénoncés par les trois premiers requérants, faisant face au lot 1, sont en partie dus à la déclivité naturelle du sol, leur propriété se situant plus bas que ce lot; que l'habitation du quatrième requérant se situe à 24 m. de la zone constructible; que pour le surplus, comme l'indiquent les parties adverses et intervenantes, les caractéristiques concrètes du bâtiment à construire ne seront connues qu'au stade de la demande de permis d'urbanisme; que les désagréments résultant directement du volume du bâtiment prévu doivent être relativisés puisque ce bâtiment sera partiellement enterré, que la zone de construction est limitée graduellement par étage, que l'acte attaqué détermine une proportion plancher/sol de 0,55 qui limite l'utilisation du gabarit prévu, et que le permis impose une zone de recul comportant des plantations à haute tige; que le choix des matériaux et l'esthétique du bâtiment seront appréciés dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme;

que, quant à l'impact sur le site du chemin du Crabbegat, l'avis de la C.R.M.S. ne conteste pas le choix d'implantation mais comporte des prescriptions, reprises par l'acte attaqué, qui tendent à imposer des mesures de sauvegarde lors de la mise en œuvre du permis, notamment l'obligation de préciser dans les demandes de permis d'urbanisme les mesures envisagées pour préserver la stabilité des talus du chemin; que les requérants ne démontrent nullement en quoi les conditions ainsi prescrites échoueraient à prévenir des dégradations de ce site; qu'ils n'indiquent pas davantage en quoi le projet porte nécessairement atteinte à l'«habitation Génicot»; que les futures demandes de permis d'urbanisme devront, aux termes de la prescription 3.4 du cahier des prescriptions urbanistiques de l'acte attaqué, être soumises à la C.R.M.S. et à la commission de concertation;

qu'ainsi, il n'est pas établi que l'exécution de l'acte attaqué risque de causer aux requérants un préjudice grave et difficilement réparable; que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que

celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1er.

Les requêtes en intervention introduites par Claude COLART et la s.a. de droit suisse SAKIVIT ainsi que par la s.p.r.l. LIVING ARCHITECTURE GLOBAL sont accueillies dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre siégeant en référé, le huit février deux mille treize par :

Mme D. DÉOM, président de chambre f.f.,
M. R. GHODS, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

R. GHODS D. DÉOM