

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 228.221 du 26 août 2014

A. 211.002/XV-2409

En cause : **1. WIELEMANS Patrick,**
 2. WIELEMANS Frédéric,
 3. WIELEMANS Nathalie,
 ayant élu domicile chez
 Me A. TULCINSKY, avocat,
 rue d'Ecosse 28/1
 1060 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune d'Uccle,**
- 2. la Région de Bruxelles-Capitale,**

partie requérante en intervention :

la s.p.r.l. PATRIMOINE INVEST,
ayant élu domicile chez
Mes R. SAMII & F. STANDAERT, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 décembre 2013 par Patrick Wielemans, Frédéric Wielemans et Nathalie Wielemans, qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 20 février 2013 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle à Laurent Van Houtte – Patrimoine Invest s.p.r.l., tendant à la transformation lourde et à l'extension d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot pour un bien sis avenue Hamoir 65 à 1180 Uccle;

Vu la requête en intervention introduite le 24 décembre 2013 par la s.p.r.l. Patrimoine Invest;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État, rédigé sur la base des articles 93 du règlement général de procédure et 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 21 mai 2014, les convoquant à comparaître le 10 juin 2014 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me A. TULCINSKY, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration-juriste, comparaisant pour la première partie adverse et Mes R. SAMII et F. STANDAERT, avocats, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Laurent Vanhoutte introduit le 28 juin 2012 en sa qualité de représentant de la s.p.r.l. Patrimoine Invest une demande de permis d'urbanisme tendant à la transformation et à l'extension d'une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot, avenue Hamoir 65 à 1180 Uccle. L'administration communale lui délivre un accusé de réception de dossier complet le 29 août. Comme cette demande contient des dérogations, une enquête publique est organisée du 24 septembre au 8 octobre; aucune réclamation ou observation n'est formulée et la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel le 24 octobre. Le collège des bourgmestre et échevins fait de même le 6 novembre, alignant en substance son avis sur celui de la commission de concertation. Le fonctionnaire délégué émet également un avis favorable conditionnel sur le projet et octroie les dérogations le 24 décembre. Le 23 janvier 2013, le demandeur de permis est invité à introduire des plans modifiés en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT), ce qu'il fait les 25 janvier et 5 février 2013. Le 20 février, le collège délivre le permis. Il s'agit de l'acte attaqué.

Considérant que la s.p.r.l. Patrimoine Invest, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir à la cause; qu'il y a lieu d'accueillir cette intervention;

Considérant que les requérants ont fait parvenir au Conseil d'État le 6 mars 2014 un document intitulé «mémoire en réplique – note de plaidoirie», et le 6

juin, l'information que la s.p.r.l. Patrimoine Invest avait introduit une demande de permis modificatif;

Considérant que dans la procédure régie par l'article 93 du règlement de procédure, suivie en l'espèce, aucun mémoire en réplique n'est prévu; que le document parvenu le 6 mars ne peut être retenu qu'en tant qu'il constitue une mise par écrit des arguments développés oralement à l'audience; que l'information communiquée le 6 juin n'est pas de nature à modifier le débat;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article 155, § 2, du CoBAT;

qu'en une première branche, ils estiment que la motivation de l'acte attaqué repose sur une qualification erronée des faits en qualifiant le projet de «transformation lourde» alors qu'il s'agit d'une «démolition-reconstruction»; qu'ils exposent que la motivation est inexacte en tant qu'elle indique que le projet est entouré d'immeubles aux gabarits importants et qu'il s'intègre dans son environnement bâti;

qu'en une seconde branche, ils soutiennent que les dérogations accordées par le permis ne sont pas adéquatement motivées alors qu'elles portent atteinte à des données essentielles du p.p.a.s., que la dérogation en matière de hauteur est inexacte en fait en ce qu'il est indiqué dans l'acte attaqué que «la nouvelle volumétrie est cohérente avec les gabarits des constructions environnantes»; qu'ils renvoient sur ce point à la première branche, et ajoutent que la dérogation en matière d'implantation n'est pas justifiée notamment par rapport au fait que la nouvelle construction se retrouve à hauteur de son immeuble et à une distance de moins de 5 mètres de la limite parcellaire; qu'ils estiment que la compatibilité du projet avec leur immeuble n'a pas été examinée;

Considérant, sur la première branche, qu'il ressort des plans déposés à l'appui de la demande de permis, qu'une partie du gros œuvre de la construction existante sera maintenue en place; qu'il s'ensuit qu'il n'est pas inexact de qualifier l'opération de «transformation lourde» plutôt que de «démolition-reconstruction»; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant sur la seconde branche, que le permis attaqué porte notamment les motifs suivants:

«Les gabarits s'articulent autour d'un volume principal dont le niveau supérieur est inférieur au niveau du faîte de la maison existante;

La nouvelle volumétrie est cohérente avec les gabarits des constructions environnantes, et la dérogation au PPAS peut dès lors se concevoir;

...

Considérant, vu la taille de la parcelle et la proximité avec la limite mitoyenne de gauche, qu'il s'indique de respecter l'esprit du PPAS en respectant une distance appropriée par rapport à cette limite et pour ces éléments uniquement»;

Considérant que la hauteur totale de l'immeuble après travaux est légèrement inférieure à la hauteur de la construction précédente, mais celle-ci avait un toit à versant alors que l'immeuble transformé est un rez+2 à toit plat;

Considérant que le dossier établit qu'il existe dans le voisinage proche, des immeubles du même gabarit que celui qui fait l'objet du permis attaqué, et des immeubles comportant un et même deux niveaux de plus; que la construction projetée est pour partie implantée au même endroit que précédemment, et en partie – pour la piscine couverte – à cinq mètres de la propriété des requérants, dont elle est séparée par une haie; que la motivation du permis attaqué n'est pas erronée et qu'elle expose adéquatement en quoi la dérogation accordée au p.p.a.s. peut être accordée; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'en raison du rejet du recours en annulation, il n'y a pas lieu d'examiner la demande de suspension;

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.p.r.l. Patrimoine Invest est accueillie.

Article 2.

Le recours en annulation est rejeté.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à 650 euros, sont mis à charge des parties requérantes, à concurrence de 216,66 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
vingt-six août deux mille quatorze par :

M. M. LEROY,	président de chambre,
Mme N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
--------------	---------------

N. ROBA	M. LEROY
---------	----------