

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 241.254 du 18 avril 2018

217.418/XV-2923

En cause : **MAZZOLA** Alberto,
ayant élu domicile chez
M^e Ye FENG, avocat,
rue Defacqz 78
1060 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante:

de LABRIFFE Christian,
ayant élu domicile chez
M^e Jacquelin d'OULTREMONT, avocat,
avenue de Broqueville 116
1200 Bruxelles.

I. Objet du recours

Vu la requête introduite le 30 octobre 2015 par Alberto Mazzola, qui tend à l'annulation de «la décision du 25 juin 2015 de la commune d'Uccle octroyant un permis d'urbanisme à Monsieur Christian de Labriffe relatif à un bien sis avenue de la Princesse Paola 22, tendant à la construction d'une maison unifamiliale 4 façades»;

II. Procédure

Une ordonnance du 18 janvier 2016 a accueilli la requête en intervention introduite le 23 décembre 2015 par Christian de LABRIFFE.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du Règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 novembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 décembre 2017.

M. Michel LEROY, président de chambre, a fait rapport.

M^e Ye FENG, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^{me} Lydie JERKOVIC, juriste en chef, comparaissant pour la première partie adverse, et, M^e Jacquelin d'OULTREMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

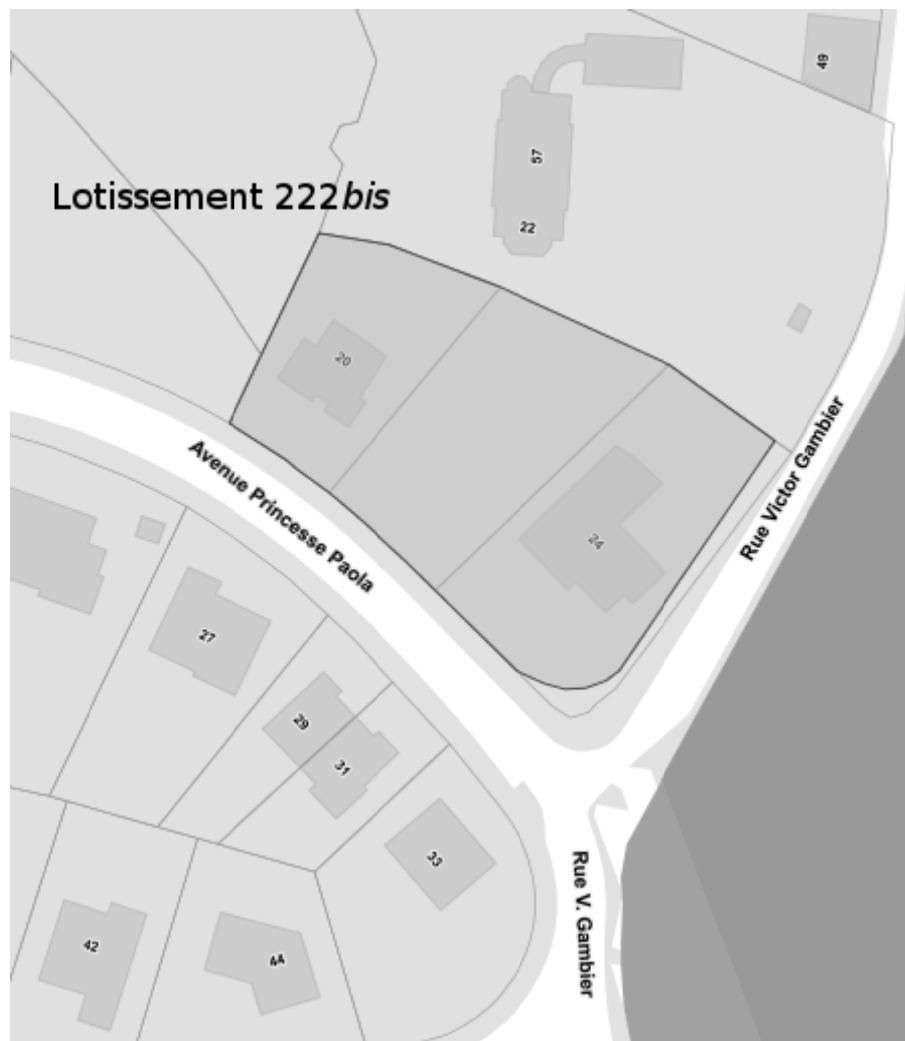
M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur, a été entendue en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

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

Le 9 août 2013, Christian de Labriffe – l'intervenant – introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien situé avenue de la Princesse Paola n° 22 à Uccle et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale à quatre façades. Ce terrain est repris au permis de lotir 222*bis* (délivré par le collège communal d'Uccle le 30 novembre 2010), dont il constitue le lot n° 2, et il est situé en zone d'habitation au PRAS. Le plan des lieux se présente comme suit sur la carte Brugis:



Précédemment, l'immeuble situé au nord du lotissement et marqué 22 et 57 – dit «Château blanc» – était accessible par l'avenue Princesse Paola, par une entrée monumentale et une route en déblai construite sur ce qui est devenu la parcelle centrale du lotissement, mais son nouveau propriétaire a estimé que l'accès via la rue Victor Gambier était suffisant et souhaité transformer en terrain à bâtir l'accès vers l'avenue Princesse Paola; d'où le permis de lotir 222bis. Le terrain comporte, dans son angle est, une grotte artificielle.

Un premier permis d'urbanisme a été délivré en 2011 mais n'a jamais été mis en œuvre.

Le 23 octobre 2013, l'administration communale d'Uccle accuse réception d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme. Une enquête publique est organisée du 11 au 25 novembre pour le motif principal suivant:

«application de l'art. 155, § 2, du CoBAT (dérogation au permis de lotir n° 222bis – lot 2 en ce qui concerne l'art. 8 implantation: cour anglaise en-dehors de la zone de bâtisse; mur de soutien de terrain en zone de jardins, vu la pente du terrain)».

Elle donne lieu à deux lettres d'observations ou de réclamations dont l'une émane du requérant. Le 12 décembre, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel non unanime. Le 30 décembre, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel en conséquence duquel, en application de l'article 191, alinéa 4, du CoBAT, il invite le demandeur à modifier sa demande en vue de reprendre la procédure au stade de l'enquête publique. Le 14 janvier 2014, l'intervenant, par le biais de son architecte, introduit une série de modifications. Le 22 janvier, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué qui décide le 31 janvier d'intervenir dans le dossier. De nouveaux documents sont déposés par l'architecte de l'intervenant le 4 mars, modifiant et complétant la demande.

Le 20 mars, la commune accuse réception du dossier complet de la demande modifiée. Une nouvelle enquête publique est organisée du 15 au 29 avril pour le motif principal suivant:

«application de l'art. 155, § 2, du CoBAT (dérogation au permis de lotir n° 222bis en ce qui concerne l'implantation: murs de soutien de terre en zone de jardins, vu la pente du terrain)».

Elle donne lieu à trois lettres d'observations ou de réclamations, dont l'une émane du requérant et est déposée par son avocat. Le 8 mai, la commission de concertation décide de reporter son avis «dans l'attente des documents suivants:

- la production d'un relevé de géomètre contradictoire avec les propriétaires de la maison n° 24, reprenant l'implantation et le relief du terrain de la demande, ses murs et constructions existantes, grotte comprise, ainsi que les niveaux de seuil, corniche et faîte des deux maisons voisines (n° 20 et 24 avenue Princesse Paola), sur base du niveau de référence du permis de lotir 222bis;
- l'intégration de ces données dans les plans et notamment dans un nouveau plan d'implantation dans le rayon de 50 mètres de la demande, conforme à l'arrêté;
- un schéma d'ensoleillement sur la parcelle de droite n° 24 du projet.»

Le 25 juin, de nouveaux documents sont déposés, dont l'un est qualifié «perspective et ombre». Le 26 juin, la commission de concertation émet un avis favorable non unanime (abstention de l'AATL). Le 15 juillet, l'intervenant dépose différents compléments au dossier. Le 28 juillet, le collège des bourgmestre et échevins «décide d'émettre une motivation favorable sur une demande de dérogation à un permis de lotir, suite à l'avis de la commission de concertation et avant envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur la dérogation». Cette dérogation porte sur l'implantation de murs de soutènement destinés à transformer le jardin en déclivité en une succession de «cours anglaises» (sortes de terrasses). Le dossier est transmis au fonctionnaire délégué le 18 août, et celui-ci décide d'intervenir dans le

dossier le 26 août. Le 1^{er} octobre, il accorde la dérogation sollicitée. Le 16 mars et le 19 mai, l'architecte de l'intervenant fait encore parvenir une série d'explications et de documents quant à la position de la grotte ornant le jardin du bien visé par la demande de permis.

Le 25 juin 2015, le collège des bourgmestre et échevins octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen

A. Exposé du moyen

Considérant que le requérant prend un moyen unique de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 6, 150, 151, 155 et 156 du CoBAT, des articles 14 et suivants de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, de l'article 8 du Titre 1^{er} du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U. - Caractéristiques des constructions et de leurs abords), des prescriptions du permis de lotir 222bis du 22 novembre 1975 modifié le 30 novembre 2010 relatives aux zones de bâtisse et de cours et jardins, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de l'effet utile de l'enquête publique, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de la violation de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs des actes et de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, il soutient que:

- l'acte attaqué ne repose pas sur des motifs pertinents, suffisants et légalement admissibles qui justifient la délivrance de l'acte attaqué dès lors que ce dernier se base sur des plans et une situation de fait manifestement erronés et qu'il a été accordé sur la base d'une dérogation au permis de lotir au mépris des dispositions visées au moyen;
- à la suite de sa réclamation introduite le 28 avril 2014, la commission de concertation, en sa séance du 8 mai 2014, a ordonné la production d'un relevé de géomètre contradictoire reprenant notamment l'implantation de la grotte;
- cette même commission s'est ensuite méprise en sa séance du 26 juin 2014 lorsqu'elle a affirmé que «le propriétaire de la maison voisine n° 24 a fait exécuter d'importants travaux de terrassement sur sa propriété et notamment dans sa partie en bordure de la propriété des demandeurs; Considérant dès lors que les modifications de relief apportées à la parcelle voisine ne permettent plus d'exécuter le relevé contradictoire, tel que demandé par la commission de concertation en date du 08/05/2014;»
- cette affirmation est erronée dès lors que les travaux concernent son jardin côté rue Victor Gambier et donc sans toucher la partie en bordure de la propriété du demandeur de permis, de sorte que rien n'empêchait la réalisation du relevé contradictoire exigé par la Commission de concertation;

- il en est d'autant plus le cas que le relevé contradictoire a bien pu être réalisé et a été déposé au dossier en date du 18 mai 2015 par le demandeur de permis;
- il y a une erreur d'implantation de la grotte sur les plans de la situation existante et projetée, ce qu'une simple comparaison des plans permettrait de constater;
- la grotte est en réalité située à plus de deux mètres de ce qui a été indiqué dans la demande de permis;
- une telle erreur d'implantation implique des conséquences sur l'aménagement de l'entièreté du projet:
 - le bâtiment projeté, ainsi que les terrasses arrières, soit seraient impossibles à réaliser tout en respectant la pente du terrain, soit impliqueraient la destruction (et reconstruction ?) de la grotte alors qu'il est pourtant clairement indiqué dans la demande de permis «qu'on ne peut pas toucher à la grotte» car elle fait partie du patrimoine, soit encore seraient déplacés vers l'avant de la parcelle, remettant en cause la réalisation du projet et impliquant un empiètement hors de la zone bâissable définie au permis de lotir;
 - quant à cette dernière alternative, il observe qu'aucune dérogation au permis de lotir n'a été accordée à cet égard, au mépris de l'article 155, § 2 du CoBAT, à supposer qu'une telle dérogation ait pu être accordée dès lors que les dérogations à un permis de lotir ne peuvent pas porter atteinte aux données essentielles du permis, dont les affectations;
- les plans déposés sont entachés d'une erreur fondamentale ou sont même sciemment trompeurs, au vu du relevé contradictoire;
- la partie adverse n'a manifestement pas pu apprécier la demande en parfaite connaissance de cause;
- l'acte attaqué contient un faux intellectuel lorsqu'il affirme, s'agissant du relevé des niveaux de terrains aux termes d'un relevé de géomètre contradictoire, «que les modification de relief du sol apportées à la parcelle voisine (lire: avenue de la Princesse Paola 24) ne permettent plus d'exécuter de levé contradictoire»; que «l'acte attaqué ne fait mention à aucun moment du relevé contradictoire déposé au dossier et se base sur les plans d'implantation déposés par le demandeur de permis. Or, se référer à un document sciemment tronqué constitue une infraction d'usage de faux»;

qu'en une deuxième branche, le requérant fait valoir que:

- l'acte attaqué ne repose pas sur des motifs pertinents, suffisants et légalement admissibles eu égard à l'absence de réponse aux réclamations déposées, méconnaissant ainsi l'effet utile de l'enquête publique;
- il a introduit une réclamation lors des deux enquêtes publiques et estime que la partie adverse a omis d'apprécier adéquatement nombre de ses griefs:
 - s'agissant de l'implantation de la grotte, il renvoie aux développements de la première branche du moyen dont il répète la substance;
 - en ce qui concerne le dépassement par la maison projetée de la hauteur des bâtiments environnants, il estime que la motivation de

l'acte attaqué sur cet aspect est manifestement insuffisante et ne correspond pas à la réalité des lieux;

- à cet égard, il répète les termes de sa réclamation quant à la dérogation à l'article 8 du titre I^{er} du R.R.U. qu'impliquerait l'acte attaqué;
- la partie adverse justifie également l'acceptabilité du projet par la circonstance que le gabarit est moindre que celui autorisé par le permis de lotir et estime que, ce faisant, elle commet une erreur manifeste d'appréciation;
- s'agissant de la perte de luminosité, d'ensoleillement et d'intimité ainsi que de l'effet d'écrasement par rapport à la propriété du requérant, il soutient que la motivation de l'acte attaqué repose sur des considérations erronées et qu'en l'absence d'une étude d'ensoleillement complète et détaillée, la partie adverse n'a pu apprécier la demande en pleine connaissance de cause;
- il avait également soulevé des griefs notamment relatifs à la non-remise en état du profil mitoyen eu égard à un accord passé entre les précédents propriétaires des biens du requérant et du demandeur de permis, et à des problèmes de stabilité, mais constate que l'acte attaqué est totalement muet sur ces points;

qu'en une troisième branche, il soutient que:

- l'acte attaqué accorde une dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du R.R.U., sans que la dérogation n'ait été sollicitée par le demandeur ni qu'elle soit visée dans les motifs de l'enquête publique ou motivée dans l'acte attaqué;
- cette disposition du R.R.U. est applicable en l'espèce malgré l'existence du permis de lotir du 22 novembre 1975, tel que modifié en date du 30 novembre 2010, et se prévaut à cet égard de l'arrêt Lemince, n° 227.958 du 1^{er} juillet 2014;
- en l'espèce, en ce qui concerne la hauteur au faîte des bâtiments environnants sur l'avenue de la Princesse Paola, la consultation des permis délivrés par la commune (n° 20, 24, 25, 27, 29-31, 33) permet d'établir une moyenne des constructions environnantes de 8,52 m; qu'à titre d'exemple, le n° 20 mesure 8,30 m, le n° 24, 8,90 m et la construction la plus récente effectuée dans la rue, le n° 25, 7,25 m; qu'il développe ce grief comme suit:

«Le projet, tel que présenté dans les derniers plans modificatifs, prévoit une hauteur au faîte de 10,50 m de hauteur. Il faut noter, à cet égard, que le niveau rez (niveau 0,00) représenté sur les plans de la demande est en réalité 1,39 m au-dessus du sol existant du trottoir au niveau de la borne BN1. Ceci a pour effet d'élever anormalement la construction.

Par voie de conséquence, c'est un dépassement de 1,98 m que le projet en cause présente par rapport aux biens environnants. Car il s'agit bien de comparer les hauteurs réelles des bâtiments, pas leur altimétrie, compte tenu des règles en vigueur et de la forte déclivité du terrain. Une telle différence, s'écartant sensiblement du contexte environnant et marquant une nette rupture, n'est ni justifiée ni acceptable.

Il importe peu à cet égard que le permis de lotir du 22 novembre 1975, tel que modifié en date du 30 novembre 2010, permet d'atteindre une altimétrie de + 11,50, dès lors que le permis de lotir ne peut pas accorder plus de droits que ne permet la hiérarchie des normes en vigueur et qu'il doit se combiner avec les plans d'aménagement et les règlements qui lui sont supérieurs. Votre Conseil a en effet déjà jugé que:

“Considérant que l’un des buts du permis de lotir est de procurer aux acheteurs des lots une plus grande protection juridique, en déterminant notamment les conditions d’octroi des permis d’urbanisme dans les limites du lotissement; que le permis de lotir ne peut toutefois pas accorder plus de droits que ne permet la hiérarchie des normes en vigueur; qu’il doit se combiner avec les plans d’aménagement et les règlements qui lui sont supérieurs; que le permis de lotir litigieux n’autorise pas de constructions dont l’implantation serait contraire au R.C.U.; qu’il appartient aux auteurs de projet comme aux administrations de veiller, lors de l’introduction des futures demandes de permis d’urbanisme qui se fonderont sur le permis de lotir litigieux, à ce que les bâtiments à construire soient implantés à l’intérieur des zones capables et respectent tant les prescriptions du règlement communal d’urbanisme que celles du permis de lotir (...)” [...]

En l’espèce les prescriptions du R.R.U. et du permis de lotir ne sont pas incompatibles et doivent se cumuler, sachant que dans ce cas il y a lieu d’appliquer la norme la plus restrictive, soit l’article 8 du Titre I^{er} du R.R.U.

Or, cette dérogation n’a été ni demandée, ni soumise à enquête publique, ni accordée par la partie adverse. De plus, le projet déroge à l’article 8 du Titre I^{er} du R.R.U. de manière non acceptable.»;

Considérant que dans le mémoire en réplique, il ajoute :

- sur la première branche, que:
 - la circonstance que le plan a été dressé par un architecte ne le met pas à l’abri d’une éventuelle erreur;
 - au sujet de la superposition des plans sur papier calque, produite en pièce n° 42 du dossier administratif et qui permettrait de voir que la grotte se trouve implantée au même endroit sur les deux plans, les deux plans ont été superposés de telle façon que la grotte se trouve au même endroit, au détriment des éléments de référence qui, eux, ne correspondent pas: il aurait fallu superposer le seul élément de référence existant non contesté, soit le bâtiment du requérant, afin de voir si la grotte, par rapport à ce bâtiment, était localisée au même endroit; il conviendrait par conséquent de repositionner les deux plans de sorte à faire coïncider la limite arrière du bâtiment du requérant, ce qui permettrait de constater que la position de la grotte ne correspond manifestement pas;
 - l’intervenant produit dans son dossier de demande de permis un plan qui ferait également apparaître l’implantation correcte de la grotte;
 - les documents auxquels l’intervenant fait référence, soit un courrier du 16 mars 2015 et un courrier et son annexe du 19 mai 2015, ne sont pas pertinents;
 - la circonstance que, sur le plan du demandeur, ce sont les contours extérieurs de la grotte qui ont été représentés, au contraire du relevé contradictoire qui représenterait les contours pris de l’intérieur, n’a aucune incidence dès lors que ce n’est pas l’importance de l’emprise qui est contestée, mais bien son implantation;
 - la différence d’implantation sur les plans est telle que même une différence de représentation de contours ne permet pas de justifier le décalage constaté;
 - quant à la précision que la grotte se trouve en dehors de la zone de fouille et de construction de l’habitation et que son ouverture se trouvera bien dans la future esplanade de la maison, il soutient que le déplacement de la grotte de plus de 2 mètres vers l’avant de la parcelle pour la faire

correspondre à sa véritable localisation impliquera nécessairement un empiètement sur la zone de construction de l'habitation;

- sur la deuxième branche, que :
 - s'agissant de l'application du R.R.U. et du dépassement des biens environnants, la particularité de la parcelle en cause et de l'ensemble de l'avenue de la Princesse Paola est l'importante variation du relief du sol, le niveau du trottoir ne représentant pas le niveau naturel du sol;
 - par conséquent, ce n'est qu'en identifiant clairement le niveau du terrain que la hauteur des bâtiments peut être correctement prise en compte et il renvoie aux développements de la troisième branche;
 - s'agissant de la perte de luminosité, d'ensoleillement et d'intimité ainsi que de l'effet d'écrasement, le document produit ne permet pas de parvenir à la conclusion tirée par la partie adverse dans l'acte attaqué, à savoir: «les photos et le diagramme d'ensoleillements introduits le 15/07/2014 font apparaître... l'impact du couvert végétal existant entre les deux parcelles sur l'ensoleillement de la parcelle des demandeurs, en matinée»;
 - ledit couvert végétal n'étant pas représenté sur le diagramme d'ensoleillement, le requérant peine à distinguer l'ombre qui serait portée en matinée et surtout en soirée;
 - le faible impact solaire ne saurait résulter de ce que les «gabarits respectifs des maisons et l'implantation très proche de la limite de la maison voisine de droite n° 24, cette dernière présentant un gabarit plus important que celui de la demande, tant en emprise qu'en volume»;
 - si le gabarit du bâtiment du requérant pris en soi et dans son ensemble est légèrement plus important, il faut rappeler que la parcelle du requérant mesure 11 a 40 ca et la parcelle de l'intervenant 7 a 13 ca;
 - sa parcelle est plus en aval du projet, de sorte que son bâtiment sera nécessairement plus bas que le bâtiment projeté;
 - la construction du requérant épouse la pente naturelle du terrain (construction en escalier);
 - les photos des lieux ainsi que le relevé du niveau des terrains joint au projet révèlent clairement que la parcelle litigieuse est en pente montante aussi bien par rapport au niveau du trottoir qu'au niveau des parcelles voisines;
 - la façade est du bâtiment projeté, soit celle donnant sur la parcelle du requérant, est celle qui est la plus élevée;
 - s'il n'est pas contesté qu'il s'agit d'une parcelle urbanisable, la motivation de l'acte attaqué ne permet toutefois pas de voir que ces considérations ont été prises en compte par les parties adverses ou qu'une réponse y aurait été apportée au vu de l'étude d'ensoleillement produite;
 - l'impact du projet est d'autant plus important et anormal, malgré le caractère urbanisable de la parcelle, qu'une dérogation importante au R.R.U. en termes de hauteur n'a pas été adéquatement appréhendée par la partie adverse;
 - en présence d'une étude d'ensoleillement erronée ou à tout le moins incomplète et très peu détaillée, la partie adverse n'a pu apprécier la demande en pleine connaissance de cause;
 - s'agissant du relief du profil mitoyen, les considérations de l'acte attaqué constituent des constatations de fait mais elles ne répondent pas aux considérations soulevées par le requérant dans sa réclamation;

- celles-ci sont d'ordre urbanistique et ne sont pas uniquement civiles, dès lors que l'accord intervenu entre les parties a impliqué une modification du permis de lotir et que c'est ce dernier qui n'a pas été respecté;
- en toute hypothèse, le Conseil d'État est compétent pour déterminer si l'autorité délivrante n'a pas commis une erreur en délivrant le permis attaqué malgré sa connaissance d'un litige de droit civil;
- s'agissant des problèmes de stabilité, se prévalant de l'arrêt n° 209.109 du 23 novembre 2010, en cause Tudisco, il expose que la réclamation déposée par son conseil le 28 avril 2014 faisait référence à des problèmes de stabilité précis, également soulevés dans un précédent courrier et d'autres propriétaires des biens de l'avenue de la Princesse Paola;
- la première partie adverse s'est abstenue de toute réponse à cet égard;
- l'arrêt Bamber cité par la partie adverse ne contredit pas l'arrêt Tudisco précité, dès lors que dans cette première affaire le requérant avait seulement fait valoir, sans plus des craintes pour la stabilité de son bien;
- sur la troisième branche, que:
 - l'ensemble des observations apportées par la première partie adverse ne se retrouvent pas dans l'acte attaqué, de sorte que, s'agissant d'une motivation *a posteriori*, elle ne saurait être acceptée;
 - la partie adverse se base sur des mesures erronées afin de déterminer la hauteur des constructions:
 - elle part en effet du principe que «la hauteur à prendre en compte doit tenir compte du niveau du garage situé au niveau de la voirie»,
 - prendre en compte la hauteur de ces garages, alors même qu'ils sont partiellement enterrés, reviendrait à totalement biaiser le calcul, ce d'autant plus que le bien projeté ne comprend pas la construction d'un garage partiellement enterré;
 - au contraire, deux garages sont prévus hors sol sur la moitié de la façade et un hall d'entrée pour l'autre moitié de la façade;
 - si la partie adverse entend mesurer la hauteur des constructions voisines dès le niveau de la voirie, on observera qu'il ne s'agit pas du cas du bien projeté, puisque le niveau 0.00 pris en compte dans les plans déposés est en réalité 1.39 m au-dessus du sol existant du trottoir au niveau de la borne BN1; si cette hauteur devait être ajoutée au projet, permettant en cela une comparaison en des termes égaux pour toutes les constructions envisagées, le bien projeté mesurerait 11,89 m, ce qui dépasse par conséquent la hauteur moyenne des constructions environnantes, laquelle est de 11,30 m, selon les calculs de la partie adverse;
 - par conséquent, en cette hypothèse, il y a bien un dépassement et une dérogation au RRU.;
 - une telle méthode est contraire à la jurisprudence, selon laquelle il convient d'entendre par la hauteur d'un bâtiment celle de son point le plus élevé et qu'elle est mesurée en mètres par référence au niveau du terrain;
 - les mesures doivent par conséquent être prises par rapport au niveau naturel du terrain, et non au niveau de la voirie comme le fait la partie adverse;
 - les garages sont réalisés en partie en sous-sol et sont creusés par rapport au niveau de la voirie et du terrain, lequel est quant à lui en pente;

- il convient par conséquent d'examiner, au vu des plans des constructions en cause, la hauteur telle qu'indiquée sur ces plans, eu égard aux parties enterrées ou non de chacune des habitations;
- la consultation des permis délivrés par la commune (n° 20, 24, 25, 27, 29-31, 33) permet d'établir que la moyenne des constructions environnantes est de 8,35 m;
- le projet, tel que présenté dans les derniers plans modificatifs, prévoit une hauteur au faîte de 10,50 m de hauteur;
- c'est un dépassement de 2,15m que le projet en cause présente par rapport aux biens environnants;
- il s'agit bien de comparer les hauteurs réelles des bâtiments, pas leur altimétrie, compte tenu des règles en vigueur et de la forte déclivité du terrain;
- une telle différence, s'écartant sensiblement du contexte environnant et marquant une nette rupture, n'est ni justifiée ni acceptable: il s'agirait alors de la construction la plus haute parmi les bâtiments environnants sur l'avenue de la Princesse Paola;
- à supposer que le garage situé au niveau du sous-sol ne doive pas systématiquement être exclu en entier, compte tenu de la déclivité du terrain, il aurait alors fallu que les hauteurs soient mesurées par un géomètre en relevant pour chaque parcelle, le niveau naturel du terrain, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que la première branche du moyen repose sur l'allégation que la grotte artificielle qui existe à l'extrémité est du terrain ne serait pas à l'endroit où les plans déposés à l'appui de la demande de permis la figurent, mais environ six mètres plus près de l'avenue Princesse Paola, dont elle serait distante d'environ 22 m au lieu de 28; que sur le relevé contradictoire établi par le géomètre-expert immobilier consulté par le demandeur de permis, Geoffroy de Streel, le 26 mars 2015, contradictoirement avec le géomètre-expert immobilier du requérant, Éric Degraux, l'entrée de la grotte est à 31 m de l'avenue; qu'il est sans importance que, sur d'autres points, ce relevé prête à critique; qu'aucune des irrégularités que le requérant déduit de la localisation qu'il qualifie d'erronée de la grotte sur les plans ne peut être retenue; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'en tant qu'elle critique l'implantation de la grotte, la deuxième branche se confond avec la première et n'est pas fondée pour la même raison;

Considérant, sur la deuxième branche en tant qu'elle critique la hauteur du bâtiment projeté, que dans la réclamation qu'il a introduite lors de la seconde enquête publique (celle du 15 au 29 avril 2014), le requérant a soutenu que le projet emportait une dérogation à l'article 8 du titre I^{er} du R.R.U., relatif à la hauteur des constructions isolées;

Considérant qu'aux termes de l'article 94 du Code, «les prescriptions des règlements régionaux... en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan... que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans»; qu'aucune disposition ne régit la situation où c'est aux dispositions réglementaires d'un permis de lotir qu'une prescription d'un règlement d'urbanisme est contraire; que la similitude entre la valeur d'un p.p.a.s. et d'un permis de lotir doit toutefois conduire, en cas de contradiction, à faire primer le permis de lotir sur le règlement;

Considérant qu'en l'occurrence, le permis de lotir n° 222 délivré par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle le 22 novembre 1975 n'est ni versé au dossier ni consultable sur le site internet de la commune; qu'en annexe à son dernier mémoire, la commune a déposé un document intitulé «permis de lotir n° 222bis», qui apparaît en réalité comme une modification du permis n° 222 (l'article 4 de son dispositif le qualifie d'ailleurs de «permis de lotir modificatif»); que cette modification a les objets suivants:

- «○ La demande vise à diminuer la profondeur du lot au profit de l'agrandissement de la parcelle initiale du "château blanc",
- Cette diminution de profondeur intervient sur 7 mètres le long de la limite commune avec le lot 1 et 10.5 mètres le long de celle du lot 3,
- Les distances entre la zone de bâtisse et les limites de lots restant identiques (recul à l'alignement de 5 mètres, zone latérale de 3 mètres et recul arrière de 10 mètres), il en résulte une profondeur de bâtisse inférieure à la profondeur des maisons bâties sur les lots 1 et 3,
- La demande maintient le caractère de villa isolée et uni-familiale, les conditions d'emprise et le gabarit, ainsi que la prescription de parking,
- Une précision est cependant apportée par rapport au niveau maximal du volume capable de bâtisse.»;

Considérant que les «prescriptions particulières» de ce permis comportent les dispositions suivantes:

«3 Origine des modifications au permis de lotir 222 devenant le 222bis

À la demande de la Commune d'Uccle, le lot n° 2 a été diminué par l'arrière et passe de 922 à 712,60 amenant à une surface de bâtisse au sol ne pouvant dépasser 142,52 m².

À la demande du propriétaire du lot n° 2, le volume capable de sa bâtisse et limité à l'altimétrie + 11.50, le zéro étant situé l'angle du lot 2 et 3 au niveau supérieur du muret à rue.

...

8 Destination et emplacement

...

Gabarit: hauteur maximale entre le niveau naturel du sol et la partie inférieure de la corniche 5 m»;

Considérant qu'il ressort de ces mentions du permis n° 222*bis* que la hauteur de bâtisse admise n'a pas été modifiée par rapport au permis n° 222, mais qu'il a seulement été précisé que le niveau de référence – la cote 0 – est au niveau supérieur du muret à rue mesuré à la limite des lots 2 et 3;

Considérant que dans la réclamation qu'il a formulée lors de la seconde enquête publique, le requérant avait fait valoir des arguments qui sont résumés comme suit dans le permis attaqué:

«Les voisins demandent le respect des règles d'urbanisme et le respect des droits des voisins au niveau de l'ensoleillement et de l'intimité. Une dérogation constituerait un précédent.

Le projet n'est pas similaire à celui d'il y a trois ans. La volumétrie, l'emprise au sol et la superficie des planchers ont été augmentés.

Concernant la construction:

...

- Le plan particulier d'affectation du sol n'autorise qu'un seul niveau or la construction à un gabarit R+2

- Le rez-de-chaussée est implanté 1,39 mètre au-dessus du trottoir (niveau borne BN1). Cela élève la construction et porte préjudice aux voisins. Cela permet aussi de creuser des caves, ce qu'aucune habitation de la rue ne possède.

- La hauteur projetée porte préjudice en termes de lumière et d'ensoleillement. Elle est supérieure de deux à trois mètres à celle des maisons voisines. Les terrains sont en pente, la comparaison de l'altimétrie est trompeuse.

- L'altimétrie de + 11,5 par rapport à 0,00 situé à l'angle du lot 2 et 3 au niveau supérieur du muret à rue n'est pas acceptable.

...

- La maison n° 20 fait 8,30 de hauteur, celle du n° 24 fait 8,90 m et la hauteur du projet arriverait à 11,85 m...»

Considérant qu'il résulte des plans déposés, qui ne sont pas contestés sur ce point, que les dimensions de la maison autorisée par le permis attaqué sont inférieures au gabarit autorisé par le permis de lotir n° 222*bis*, lequel ne diffère sur ce point du permis n° 222 que par une précision – dont rien n'indique qu'elle serait une modification plutôt que la levée d'une incertitude – quant au niveau de référence à partir duquel les hauteurs sont calculées;

Considérant que la motivation du permis attaqué contient les passages suivants:

«● Le plan d'implantation n° 0 modifié et des coupes "corrigées" datées du 11/07/2014 et déposées le 15/07/2014, reprennent les niveaux du permis de lotir, qui ont fait l'objet d'une nouvelle vérification par le géomètre assermenté:

- o Les plans, coupes et élévations ont été vérifiés et corrigés en ce sens, avec une précision qui permet désormais une analyse objective des

documents et de l'impact réel du projet dans son environnement (plans n° 0 corrigé le 11/07/2014);

- o Les différentes coupes dans le terrain avec les gabarits des maisons voisines, mêmes corrigées (éléments complétés en application de l'article 126/1 du CoBAT), font apparaître que le projet présente un gabarit similaire à celui des maisons voisines et une hauteur (même de faîte de toit) moindre que celles-ci;

- o Le niveau d'implantation générale du projet permet de raccorder les différents éléments importants de cette parcelle, dont la grotte, dans la composition du plan paysager, ce qui est au profit du bon aménagement des lieux;

...

- Le gabarit général du projet est nettement moindre que celui autorisé par le permis de lotir;

...

- Vu la conformité du projet au permis de lotir en ce qui concerne le volume bâti, celui-ci étant nettement moindre que celui autorisable, le faible impact solaire du projet pour la maison voisine n° 24 est acceptable dans un tel milieu urbain, en raison des particularités des lieux et notamment:

...

- o les gabarits respectifs des maisons et l'implantation très proche de la limite de la maison voisine de droite n° 24, cette dernière présentant un gabarit plus important que celui de la demande, tant en emprise qu'en volume;»

Considérant que les plans déposés à l'appui de la demande de permis confirment ces constatations; que l'obligation de motiver en la forme le permis attaqué ne devait pas aller jusqu'à critiquer expressément le mode de calcul présenté dans la réclamation du requérant et repris dans ses écrits de procédure, dès lors que la motivation indique de manière compréhensible comment l'auteur du permis a procédé pour mesurer et comparer les hauteurs; que la référence que le requérant fait à l'arrêt n° 220.880, 4 octobre 2012, *Dethier* (lequel, sur le point invoqué, ne fait que recopier l'arrêt n° 212.006, 14 mars 2011, *Appeltans et crts.*) n'est pas pertinente, d'une part parce que dans aucune de ces deux affaires, il n'y avait de permis de lotir ni même de p.p.a.s., et d'autre part parce que l'enseignement que le requérant tire de ces arrêts concerne le point de référence à utiliser pour évaluer la hauteur d'un bâtiment – qui, dans ces affaires, ne soulevait pas de difficultés vu que les constructions étaient sur un terrain relativement plat –, lequel est en l'occurrence fixé expressément par le permis de lotir 222bis au niveau supérieur du muret à rue à l'angle du lot 2 et 3;

Considérant que le passage de l'acte attaqué qui constate que le gabarit de la construction litigieuse est similaire à celui des maisons voisines n'est pas contredit par le dossier; que le plan n° 0 figure le terrain concerné par le permis litigieux, les deux terrains voisins et les quatre maisons le plus proches de l'autre côté de l'avenue Princesse Paola; que s'il ne mentionne la hauteur des constructions

que pour les deux terrains voisins, qui font partie du même lotissement, il indique, pour les maisons d'en face, le nombre de niveaux (à savoir rez + étage sous comble, bel-étage + mansart, ou rez + mansart), ce qui a permis à l'autorité d'avoir une vue suffisamment précise de la situation des lieux; que divers passages du permis attaqué y font allusion:

«Considérant que le demandeur a introduit des compléments de plans suite à l'avis de Commission de concertation en application de l'article 126/1, successivement en date du 25/06/2014 et du 15/07/2014 (plans datés du 11/07/2014);

Que ces plans comprennent: ...

o l'ensemble des niveaux de la limite parcellaire entre le numéro 22 et 24 de l'avenue Princesse Paola;

o différents niveaux de murets et pilastres à l'alignement;

o différents niveaux de la bordure, de part et d'autre de la voirie;

...

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

o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des villas isolées ou jumelées, voir groupées, et entourées de jardin;

o le permis de lotir n° 222bis affecte le lot 2, sur lequel porte la demande, à la construction d'une villa 4 façades, et fait actuellement partie de l'aménagement des abords de l'importante villa située sur la parcelle à l'arrière à front de la rue Victor Gambier, dénommée "le Château blanc" dont elle constitue une entrée de prestige,

...

o La maison voisine de droite et au Sud-Est du projet s'implante dans la pente de son terrain de coin, face au Parc Raspail et à l'avenue, ce qui implique des espaces de vie situés à un niveau inférieur à celui du profil naturel du sol en limite du lot 2, objet de la présente demande: elle présente cependant un très grand volume bâti;

...

• Les documents comprennent également un plan d'implantation qui intègre à la fois le projet et son environnement bâti, ce qui assure la vérification de l'implantation, la conformité du projet au permis de lotir et la juste appréciation de la dérogation;

• Le plan d'implantation n° 0 modifié et des coupes "corrigées" datées du 11/07/2014 et déposées le 15/07/2014, reprennent les niveaux du permis de lotir, qui ont fait l'objet d'une nouvelle vérification par le géomètre assermenté;

o Les plans, coupes et élévations ont été vérifiées et corrigées en ce sens, avec une précision qui permet désormais une analyse objective des documents et de l'impact réel du projet dans son environnement (plans n° 0 corrigé le 11/07/2014);

o Les différentes coupes dans le terrain avec les gabarits des maisons voisines, mêmes corrigées (éléments complétés en application de l'article 126/1 du CoBAT), font apparaître que le projet présente un gabarit similaire à celui des maisons voisines et une hauteur (même de faite de toit) moindre que celles-ci;»;

Considérant qu'en ce qui concerne la perte de luminosité et d'ensoleillement de la propriété du requérant, il convient d'observer que la maison à construire est située à l'est-nord-est de celle du requérant; que les photos versées au dossier montrent qu'une végétation importante séparent les deux habitations, de sorte que ce n'est qu'en fin d'après-midi en été qu'une ombre pourra être portée sur la

propriété du requérant; que la motivation du permis attaqué en fait état dans les termes suivants:

«●Vu la conformité du projet au permis de lotir en ce qui concerne le volume bâti, celui-ci étant nettement moindre que celui autorisable, le faible impact solaire du projet pour la maison voisine n° 24 est acceptable dans un tel milieu urbain, en raison des particularités des lieux et notamment:

- o L'orientation de la parcelle: les photos et le diagramme d'ensoleillements introduits le 15/07/2014 font apparaître... l'impact du couvert végétal existant entre les deux parcelles sur l'ensoleillement de la parcelle des demandeurs, en matinée;

- o La situation du projet en milieu urbain, régi par le permis de lotir;

- o les gabarits respectifs des maisons et l'implantation très proche de la limite de la maison voisine de droite n° 24, cette dernière présentant un gabarit plus important que celui de la demande, tant en emprise qu'en volume»;

Considérant que ces motifs établissent que la partie adverse a apprécié en connaissance de cause l'impact de la construction projetée sur le terrain voisin; que la partie adverse a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, estimer que la gêne suscitée par le projet ne dépasse pas ce que le caractère constructible de la parcelle permettait d'escompter en cas de construction;

Considérant qu'en ce qui concerne la situation du profil mitoyen et les problèmes de stabilité, le requérant n'établit pas que l'absence de réponse sur ces deux aspects lui causerait grief; que l'accord qui aurait été conclu entre les précédents propriétaires de son bien et le demandeur de permis soulève une question de droit civil sur laquelle il ne revient ni à la partie adverse ni au Conseil d'État de statuer; que d'éventuels problèmes de stabilité ne sont pas liés au permis, mais à son éventuelle mise en œuvre déficiente; qu'il s'agit d'une question technique à laquelle il appartient aux entreprises chargées de la construction de répondre en respectant les règles de l'art et en prenant, dans l'exécution des travaux et sous leur responsabilité, toutes les précautions nécessaires afin de ne pas endommager la propriété du voisin; que cette question technique n'est pas du ressort des autorités qui ont traité la demande de permis, lesquelles n'étaient pas tenues d'y répondre;

Considérant qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la troisième branche, qu'ainsi qu'il a été indiqué à propos de la deuxième branche, le permis attaqué ne déroge pas au titre I^{er} du R.R.U. en ce qui concerne la hauteur ou le volume du bâtiment dont il autorise la construction; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

M.	Michel LEROY,	président de chambre,
M ^{me}	Diane DÉOM,	conseiller d'État,
M ^{me}	Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
M ^{me}	Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie ROBA

Michel LEROY