CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 249.509 du 18 janvier 2021

A. 231.512/XV-4516

En cause :

1. **l'association sans but lucratif COMITÉ DE QUARTIER DU BOSVELDWEG**,
2. **FUZEAU** Olivier,
3. **OREEL** Claude,
4. **SCALFATI** Mario,

ayant élu domicile chez
M^es^ France Maussion et
Olivier Di Giacomo, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

contre :

la commune d'Uccle, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins.

Parties requérantes en intervention :

1. **VAN EX** Jean-Baptiste,
2. **DE LA CROIX** Hortense,

ayant élu domicile chez
M^e^ Stéphane Nopere, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 11 août 2020, l'ASBL Comité de Quartier du Bosveldweg, Olivier Fuzeau, Claude Oreel et Mario Scalfati demandent, d'une part, la suspension de l'exécution du « permis d'urbanisme délivré le 14 juillet 2020 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Monsieur Jean-Baptiste Van Ex et Madame Hortense de la Croix en vue de "démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements sur le bien sis rue Edith Cavell 105-107" » et d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 28 septembre 2020, Jean-Baptiste Van Ex et Hortense De La Croix demandent à être reçus en qualité des parties intervenantes.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Yves Delval, Premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 17 novembre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 décembre 2020 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Olivier Di Giacomo, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^me^ Lydie Jerkovic, juriste, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Stéphane Nopere, avocat, comparaissant pour les parties requérantes en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, Premier auditeur, a été entendu 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

1. Le 26 février 2019, une demande de permis d'urbanisme est introduite pour les biens sis au n^os^ 105 et 107 de la rue Édith Cavell à Uccle. Elle porte, selon la note explicative, sur la démolition de deux bâtiments existants et d'une annexe et la construction d'un nouvel immeuble comprenant treize logements, de différentes dimensions allant du studio de 41 m² à l'appartement de trois chambres de 235 m², et treize emplacements de parking.

Le site concerné, qui a une superficie de 3489 m², est inscrit en zone d'habitation au PRAS et est situé dans le périmètre du PPAS n^os^ 15 & 15*bis* « îlot compris entre les avenues Montjoie et Léo Errera et les rues Edith Cavell et Roberts-

Jones » approuvé par un arrêté royal du 13 août 1957, partiellement en zone de construction destinée aux maisons isolées, jumelées et groupées et partiellement en zone de construction destinées aux immeubles à appartements multiples. Le projet déroge à la fois au PPAS et au RRU.

2. Le 7 mai 2019, l'administration communale accuse réception du dossier complet.

3. Une enquête publique est organisée du 29 mai au 12 juin 2019. Elle donne lieu à sept lettres de réclamation dont deux pétitions.

4. Le 26 juin 2019, la commission de concertation émet un avis défavorable non unanime.

5. Le 20 août 2019, le collège des bourgmestre et échevins émet également un avis défavorable tout en donnant des indications sur la manière dont le projet doit être revu afin d'être acceptable.

6. Le 14 octobre 2019, les demandeurs de permis déposent des plans modificatifs en vue de répondre aux remarques de la commission de concertation.

7. Une nouvelle enquête publique est organisée du 18 novembre au 2 décembre 2019. Elle donne lieu à six lettres d'observations ou de réclamations.

8. Le 18 décembre 2019, la commission de concertation émet un avis favorable non unanime.

9. Le 4 février 2020, le collège des bourgmestre et échevins émet également un avis favorable et envoie le dossier au fonctionnaire délégué pour décision sur les dérogations conformément à l'article 155, § 2 du CoBAT.

10. Le 10 mars 2020, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable et accorde des dérogations aux prescriptions urbanistiques du plan particulier d'affectation du sol « en ce qui concerne [la zone de] cours et jardins (article VI) et la zone de construction (article III) » et des dérogations au RRU « en ce qui concerne la hauteur d'une construction isolée (article 8) et la surface perméable (article 13) ».

11. Le 5 mai 2020, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme demandé.

12. Le 15 juin 2020, le fonctionnaire délégué rend un nouvel avis qui « annule et remplace l'avis du fonctionnaire délégué émis le 10/03/2020 ». Si la décision sur les dérogations au règlement régional d'urbanisme est identique, celle sur le plan particulier d'affectation du sol diffère. Elle est rédigée comme suit : « Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la destination (Article I.A.), les bâtisses extrêmes et la toiture plate (Article I.B.), la zone de cours et jardin (Article VI) et la zone de construction (Article III) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ».

13. Le 14 juillet 2020, le collège des bourgmestre et échevins décide de retirer le permis d'urbanisme délivré le 5 mai 2020 et d'accorder un nouveau permis d'urbanisme fondé sur l'avis du fonctionnaire délégué du 15 juin 2020.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 28 septembre 2020, Jean-Baptiste Van Ex et Hortense De La Croix demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

En tant que bénéficiaires de l'acte attaqué, ils ont un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir cette requête.

V. Demande de réouverture des débats

V.1. Thèses des parties

Par une lettre du 16 décembre 2020, les requérants demandent la réouverture des débats en raison de l'avis rendu par la commission de concertation le 25 novembre 2020 à propos d'une demande de permis d'urbanisme introduite pour un bien situé avenue Léo Errera, 34 à Uccle, qui se trouve dans le périmètre du même PPAS que le projet litigieux, et à propos duquel il a été jugé que la prescription interdisant les immeubles à appartements est une donnée essentielle de ce plan.

Les parties intervenantes s'opposent à cette demande. Elles estiment que l'avis précité est une pièce nouvelle qui ne peut être déposée après la clôture des débats dès lors qu'elle est sans lien avec la question de l'urgence. Elles considèrent

également que la légalité de l'acte attaqué ne peut s'apprécier au regard d'un avis qui lui est postérieur. Elles soulignent que cet avis ne lie pas le Conseil d'État dans son appréciation du caractère sérieux des moyens. Elles ajoutent que cet avis concerne un projet architectural nettement distinct de celui concerné par l'acte attaqué, notamment parce qu'il se situe dans le périmètre d'un permis de lotir.

V.2. Appréciation

La réouverture des débats n'est pas prévue expressément par l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État. Lorsque, comme en l'espèce, le rapport déposé en application de l'article 12 de cet arrêté examine à la fois l'urgence et le caractère sérieux des moyens, elle ne peut avoir lieu que dans des circonstances exceptionnelles. Un avis de la commission de concertation donné dans le cadre d'un autre dossier d'urbanisme que celui en cause dans l'acte attaqué ne peut constituer une telle circonstance, d'autant que l'interprétation d'un PPAS par cette commission ne lie pas le Conseil d'État.

La demande de réouverture des débats est rejetée.

VI. Recevabilité

VI.1. Thèse des parties intervenantes

Dans leur requête en intervention, les parties intervenantes observent que les requérants critiquent le fait que le retrait du permis du 5 mai 2020 serait intervenu tardivement, soit plus de 60 jours après avoir été délivré, avant de contester la licéité du permis d'urbanisme attaqué. Elles en déduisent que l'intention des requérant est d'obtenir l'annulation de l'acte administratif qui a retiré et remplacé le permis du 5 mai 2020, qui avait un objet identique, en ce qui concerne l'autorisation urbanistique, à l'acte attaqué. Elles considèrent que l'annulation de l'acte attaqué aurait pour conséquence de réintroduire, dans l'ordonnancement juridique, l'acte du 5 mai 2020, qui ne serait plus ni retiré ni remplacé. Elles estiment que les requérants ne démontrent pas leur intérêt à faire « renaître » un acte administratif dont l'objet est identique à celui qu'ils attaquent par la présente procédure.

VI.2. Appréciation

Le retrait d'un permis d'urbanisme et la délivrance d'un nouveau permis constituent deux décisions distinctes . Le choix de l'autorité de prendre ces deux

décisions simultanément dans le cadre d'un seul arrêté comportant plusieurs dispositions est sans incidence sur la compétence du Conseil d'État. Lorsque plusieurs décisions individuelles sont reprises dans un même *instrumentum* et que seule l'une d'entre elles fait grief aux requérants , une annulation limitée uniquement à cette dernière décisio n ne peut être assimilée à une reformation prohibée par l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'État mais répond au contraire à l'exigence d'un intérêt à l'annulation prescrite par l'article 19 des mêmes lois.

L'acte attaqué est décrit dans la demande de suspension comme étant le « permis d'urbanisme délivré le 14 juillet 2020 par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune » sans indication que la décision de retrait du permis du 5 mai 2020 serait également concernée. À supposer que tel soit néanmoins le cas, les requérants n'ont pas d'intérêt direct et légitime à demander l'annulation du retrait d'un permis d'urbanisme qui a exactement le même objet que celui qu'ils critiquent dans le présent recours.

Il en résulte que l'annulation éventuelle de l'acte attaqué ne ferait pas renaître le permis d'urbanisme du 5 mai 2020 qui a définitivement disparu de l'ordonnancement juridique.

L'exception d'irrecevabilité soulevée par les parties intervenantes est rejetée à ce stade de la procédure.

VII. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VIII. Exposé de l'urgence

VIII.1. Thèses des parties

Les requérants relèvent que le permis est exécutoire et que l'on ne saurait écarter l'hypothèse qu'il pourrait être mis en œuvre rapidement car les demandeurs de permis n'ont pas répondu à leur courrier du 4 août 2020 visant à connaître leur intention quant à sa mise en œuvre et le planning des travaux. Ils

rappellent que c'est au titulaire du permis d'urbanisme qu'il incombe, le cas échéant, d'écarter la probabilité de le voir mis en œuvre à bref délai.

Ils poursuivent en exposant que les conséquences de sa mise en œuvre seraient très graves. Ils détaillent à cet égard les inconvénients graves de la démolition de la villa qui présente des qualités historiques et patrimoniales reconnues par la commission de concertation et la partie adverse et ceux liés à l'occupation des blocs d'appartements. Elles relèvent qu'il n'existe pas de précédent où la démolition de blocs d'appartements construits et habités a été ordonnée.

La partie adverse observe que l'urgence est contestable parce que le bénéficiaire du permis attaqué dispose d'un délai de trois ans à dater de la notification de ce permis pour le mettre en œuvre et qu'il doit avertir l'autorité du début des travaux. Elle indique qu'elle n'a pas reçu d'avis en ce sens et que le permis n'a pas encore été affiché par les bénéficiaires. Elle souligne que le risque de non-remise en état des lieux est hypothétique et que les requérants restent en défaut de démontrer en quoi les transformations projetées leur causeraient un préjudice. Par conséquent, elle estime que la demande de suspension ne peut pas être accueillie à défaut d'une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

Les parties intervenantes soutiennent que pour que l'urgence soit reconnue, la démonstration doit être faite de l'immédiateté et de la gravité ainsi que de l'irréversibilité des dommages allégués, que ces trois éléments doivent ressortir de l'exposé de la demande de suspension et que tel n'est pas le cas. Même en prenant également en considération les éléments exposés par les requérants au sujet de leur intérêt au recours, elles estiment que l'urgence n'est pas établie à suffisance. Elles soutiennent que les conséquences dommageables ne sont pas établies pour chacun des requérants et ne sont exposées que par des considérations d'ordre général dépourvues de précision. Selon elles, ces craintes ne sont pas concrètement démontrées. Elles rappellent que les bâtiments à démolir ne bénéficient que d'une présomption d'inscription à l'inventaire du patrimoine car la maison aurait été construite avant 1932 et la commission de concertation estime que ses qualités ne s'opposent pas à sa démolition. Elles ajoutent que la perte d'une vue ne peut suffire à concrétiser la gravité et l'irréversibilité d'un dommage et que le projet a été revu afin de diminuer son impact sur le voisinage et présente une hauteur qui correspond aux hauteurs moyennes existantes dans le voisinage direct. Elles en concluent que le projet est harmonieux, qu'il dynamise un quartier devenant désuet et que la rampe d'accès au parking en diminue les nuisances.

VIII.2. Appréciation

En vertu de l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, des lois précitées peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

L'urgence requise comme condition à la suspension de l'exécution d'un acte attaqué constitue, d'une part, une condition de fond de tout référé en ce sens qu'il doit exister pour le requérant un dommage ou un inconvénient d'une certaine importance causé par l'exécution de l'acte administratif et, d'autre part, une condition de recevabilité en ce sens que ne peut être attendu l'arrêt dans la procédure au fond pour prévenir ledit dommage ou inconvénient.

Ainsi, l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est, en effet, inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits de la défense des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

En d'autres termes, la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient allégué incombe au requérant. Ce principe emporte plusieurs corollaires.

Le requérant doit établir *in concreto*, dans sa demande de suspension, que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves. La demande de suspension doit ainsi contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Par voie de conséquence, la démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales.

Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

Un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance et peut être mis en œuvre à tout moment . Dès lors, la circonstance que celui-ci n'a encore connu aucun début d'exécution ne dément pas, en elle-même, l'existence d'une urgence incompatible avec le traitement du recours en annulation. Il appartient, le cas échéant, à la partie adverse ou intervenante de démontrer que le permis ne sera pas mis en œuvre à bref délai, de sorte qu'il n'y a pas urgence à statuer. En l'espèce, elles ne fournissent aucune indication quant au calendrier de réalisation des travaux prévus dans l'acte attaqué.

Par ailleurs, les travaux impliquent une démolition préalable des bâtiments existants qui ne présentent pas de problèmes de salubrité.

À titre d'inconvénients, les requérants font valoir notamment une atteinte à leur cadre de vie résultant de la démolition des bâtiments actuels et plus particulièrement de la villa dont le permis de construire remonte à 1928 et qui est, à ce titre, inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine conformément à l'article 333 du CoBAT. Comme ils le relèvent, l'avis de la commission de concertation en a confirmé les qualités historiques et patrimoniales et elle a estimé qu'elles sont cohérentes et suffisamment bien conservées. Cela ressort également du reportage photographique joint à la demande de permis. En outre, cette villa est implantée en un endroit où le plan particulier d'affectation du sol prévoit un immeuble rez + 3 étages de sorte qu'elle pourrait être remplacée par un immeuble d'un volume plus important. La démolition de ce bâtiment a ainsi un impact sensible sur le cadre de vie et constitue un inconvénient sérieux dans le chef des requérants qui ont une vue directe sur celui-ci, et plus particulièrement du deuxième requérant qui habite juste en face.

L'urgence est établie à suffisance.

IX. Troisième moyen - première branche

IX.1. Thèses des parties

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne, du principe de minutie, de la prescription particulière 2.5, 2° du PRAS, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, les requérants reprochent à la partie adverse un manque de minutie en ce qu'elle n'a pas pris la peine d'examiner ni de demander

des éléments supplémentaires sur l'état de la maison dont la démolition est demandée alors que la demande n'en comporte pas et que les qualités historiques et patrimoniales sont unanimement reconnues et nullement contestées comme le relève notamment l'avis de la commission de concertation et les réclamations. Ils estiment également que la motivation de l'acte attaqué quant à la démolition est défaillante en ce qu'elle reprend celle de l'avis de la commission de concertation qui est absconse et manifestement insuffisante en ce qu'après avoir reconnu les qualités de la villa à démolir, l'acte attaqué estime que ces mêmes qualités ne s'opposent pas à la démolition. Ils ajoutent que le fait que le plan particulier d'affectation du sol prévoit la construction d'un rez + 3 à cet endroit ne saurait suffire, que la motivation doit exposer en quoi cette démolition est nécessaire et que le permis n'apprécie pas l'impact environnemental d'une telle démolition alors qu'un autre projet de logements de qualité aurait pu être développé dans le bâti existant. Ils précisent que cette attitude n'est pas conforme à la déclaration de politique communale pour la législature 2018-2024 et à l'attitude de la partie adverse dans une demande concernant une villa au n°94 de l'avenue Montjoie et que la commission royale des monuments et des sites se montre très critique à l'égard des projets de démolition d'un bien semblant en bon état de conservation qui serait en contradiction avec les efforts régionaux et communaux en matière de réutilisation du bâti. Ils estiment ainsi que la partie adverse a également commis une erreur manifeste d'appréciation qui pourrait constituer un précédent dangereux pour le quartier.

La partie adverse observe, sur la première branche, que les biens à démolir ne sont pas des biens protégés par une mesure de classement ou le plan particulier d'affectation du sol et que la démolition d'un bien doit s'analyser en tenant compte à la fois de sa valeur patrimoniale mais aussi de la valeur du projet projeté et de son intégration dans son environnement. Elle indique que le projet a été autorisé en raison de ses qualités et qu'elle disposait de l'ensemble des informations relatives à la maison unifamiliale à démolir notamment par un reportage photographique portant tant sur l'intérieur que sur l'extérieur de ce bâtiment.

Les parties intervenantes soutiennent, à propos de la première branche, que grâce aux photographies de la villa jointes à la demande de permis d'urbanisme, la partie adverse disposait de suffisamment d'éléments d'informations pour prendre sa décision en pleine connaissance de cause. Elles soulignent que l'inscription de l'un des immeubles à l'inventaire du patrimoine immobilier est liée à la présomption prévue par l'article 333, alinéa 2, du CoBAT et que ce bien n'est pas répertorié dans ceux publiés sur la plateforme BruGIS et irismonument.be à la différence d'autres immeubles de la rue, de sorte que ses qualités historiques et patrimoniales ne sont pas aussi incontestables que les requérants ne le prétendent. Elles estiment que le

CoBAT ne fait pas de l'état du bâtiment une condition à sa démolition et à un bon aménagement des lieux. Elles relèvent que la partie adverse a fait sienne l'appréciation de la commission de concertation, ce qui démontre à suffisance, selon elles, sa connaissance du dossier. Elles font valoir que cette question relève du pouvoir discrétionnaire d'appréciation de l'administration, les requérant tentant de substituer leur appréciation à la sienne et se gardant de démontrer une éventuelle erreur manifeste d'appréciation. Elles jugent que la critique des requérants revient à exiger de la partie adverse qu'elle énonce les motifs de ses motifs. Elles indiquent que la demande de permis d'urbanisme ne relève ni de l'annexe A ni de l'annexe B du CoBAT et qu'elle n'était pas soumise à étude ou rapport des incidences, ainsi que le relève l'acte attaqué qui met en exergue son ampleur relative et la complétude de la notice d'incidences. Elles rappellent que l'acte attaqué mentionne que le projet se raccorde harmonieusement au pignon voisin et s'intègre dans son environnement urbanistique immédiat ce qui confirme que, pour la partie adverse, la conservation de la villa n'est pas la solution la plus harmonieuse pour l'intégration au cadre urbain environnant. Elles estiment que les requérants ne démontrent pas en quoi le projet ne relève pas d'un urbanisme de qualité et attractif qui préserve le caractère vert de la commune ou que cette dernière n'aurait pas veillé au respect d'un bon équilibre entre la liberté architecturale et l'intégration optimale du projet de sorte qu'ils n'établissent pas que le collège échevinal ne respecte pas sa déclaration de politique communale, qui n'est par ailleurs pas un instrument légal. Elles ajoutent que le contexte bâti et l'année de construction du bien de l'avenue Montjoie sont différents et que les requérants n'établissent pas que la situation est en tous points comparable alors que le projet est en apparence totalement différent. Selon elles, la motivation de l'acte attaqué permet aux réclamants de comprendre les motifs qui ont amené la partie adverse à se départir des réclamations.

IX.2. Appréciation

Le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci. Un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édiction. Il suffit que les motifs de l'acte rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer , le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet

pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre , au moins partiellement, à ces observations.

L'une des réclamations introduites relève que la maison existante, qui est inscrite d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, est en parfait état sanitaire et structurel et qu'elle présente des matériaux de qualité. Cette réclamation soutient que la démolition ne se justifie pas au regard du « principe de durabilité ». D'autres réclamations la contestent également dans un souci de préservation du patrimoine.

L'avis du 18 décembre 2019 de la commission de concertation indique à ce sujet ce qui suit :

« Les qualités historiques et patrimoniales de cette maison unifamiliale, bien que cohérentes et suffisamment bien conservées, ne justifient pas de s'opposer à la construction d'un ensemble neuf, cette disposition étant par ailleurs reprise au plan particulier d'affectation du sol ».

Un bien inscrit d'office à liste du patrimoine immobilier en application de l'article 333 du CoBAT ne bénéficie pas d'une protection patrimoniale équivalente à celui inscrit à la liste de sauvegarde ou en tant que bien classé. L'article 207 du même Code prévoit néanmoins qu'une demande de permis se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la commission de concertation, ce qui implique que cette dernière apprécie les qualités patrimoniales du bien concerné, spécialement lorsque la démolition de ce dernier est prévue et qu'elle est contestée lors de l'enquête.

En l'espèce, la commission de concertation reconnaît les qualités historiques et patrimoniales du bien ainsi que son bon état de conservation, ce qui sont plutôt des motifs justifiant le maintien du bien en l'état pour ensuite estimer que ces motifs ne permettent pas de s'opposer à un projet impliquant la démolition du bien concerné. Ce faisant, la motivation est ambiguë et elle ne permet pas aux réclamants de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre à leurs observations à ce sujet.

En ce qu'elle prise de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, la première branche du troisième moyen est sérieuse.

X. Quatrième moyen

X.1. Thèses des parties

Le quatrième moyen est pris de la violation de l'article 155, § 2, du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, du principe de motivation interne, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Les requérants estiment que l'autorité, qui doit faire un usage modéré de la dérogation, n'a pas adéquatement motivé les dérogations irrégulièrement accordées et n'a pas accordé toutes les dérogations au plan particulier d'affectation du sol nécessaires au projet. Après avoir rappelé les prescriptions applicables aux parcelles concernées, ils relèvent les lacunes suivantes:

- la dérogation à la prescription, I, B, alinéa 2 qui concerne la profondeur de bâtisse n'a pas été identifiée par les demandeurs ni accordée. Celle-ci énonce que la profondeur maximum des bâtisses est de 15 mètres alors que le projet a une profondeur de 15,95 mètres ;

- la dérogation à la prescription III. B qui prévoit que les immeubles à appartements doivent avoir impérativement une toiture-terrasse qui n'a pas été demandée ni accordée « Or, l'immeuble ne prévoit pas pareille terrasse » ;

- la dérogation à l'article I.A qui concerne la destination et interdit la construction d'un immeuble à appartements n'aurait jamais pu être accordée en ce qu'elle fixe une destination ou, s'il devait être considéré qu'elle ne fixe pas une destination au sens strict, elle porte sur une donnée essentielle du plan particulier d'affectation du sol et son respect est indispensable pour ne pas dénaturer les objectifs du plan qui a voulu que l'îlot soit essentiellement dédié à la résidence unifamiliale à l'exception de deux sous-zones;

- la dérogation à l'article I.B qui concerne le gabarit et l'esthétique en ce que le projet est un immeuble à appartements sans l'aspect d'habitation bourgeoise à caractère semi-rural, un immeuble mitoyen au lieu de « constructions [qui] seront jumelées et les bâtisses extrêmes des groupes seront à trois façades » et R + 2 et toiture plate au lieu de deux étages plus un étage mansardé, cette dérogation est justifiée par renvoi à la dérogation à la prescription I, A qui ne pouvait être accordée et n'est ainsi également pas acceptable ;

- la dérogation à l'article I. B concernant la toiture plate au lieu d'une toiture à versants ou à versants et à la mansarde combinés couvertes de tuiles ou d'ardoises qui est également justifiée par renvoi à la dérogation à la prescription I, A qui ne pouvait être accordée et n'est ainsi également pas acceptable ;

- la dérogation à l'article III, B qui concerne la gabarit et l'esthétique qui est justifiée par la circonstance que les reculs vis-à-vis des constructions avoisinantes est conséquent alors que les bâtiments B et A sont accolés et ne présentent aucun recul ;

- les dérogation à l'article VI qui concerne les cours et jardins ne sont pas adéquatement motivées en ce que l'acte attaqué n'expose pas en quoi une percée visuelle vers l'intérieur d'îlot n'était ni possible ni souhaitable en ce qu'elle se contente de relever que le bâtiment de liaison permet une liaison visuelle

intéressant et assure une transition harmonieuse, que pour la cour anglaise qui est uniquement décrite il est relevé qu'elle ne porte pas préjudice aux qualités de l'intérieur d'îlot et à habitabilité du voisinage sans justifier en quoi sa construction était indispensable et le débordement du bâtiment B vers le bâtiment A en ce que le souci de cohérence architecturale et l'implantation la mieux adaptée aux lieux est laconique et le fait qu'elle ne concerne essentiellement que la parcelle concernée n'est pas un motif légitime en ce que les appartements seront vendus à des propriétaires différents qui auront à pâtir du non-respect de la zone de construction ayant pour objet de protéger l'intimité des voisins.

Ils estiment aussi que la multiplication des dérogations vide le plan particulier d'affectation du sol de sa substance et compromet irrémédiablement son économie générale et qu'admettre un tel projet reviendrait à ouvrir la porte à toute sorte d'abus.

La partie adverse observe que les requérants ne peuvent pas être suivis en ce qui concerne les dérogations non sollicitées. Elle rappelle que la profondeur de l'immeuble de droite a été modifiée par la suppression des terrasses à l'arrière et qu'il est en retrait de l'immeuble de gauche qui a une profondeur de 15,25 mètres. Elle expose que l'indication, dans la note explicative, d'une profondeur de 15,95 mètres est erronée. Pour le surplus, elle relève que toutes les dérogations sollicitées ont été octroyées et que l'acte attaqué en mentionne la liste en précisant les motifs pour lesquels elles sont accordées par référence à l'avis du fonctionnaire délégué. Elle en conclut que les dérogations ont ainsi été octroyées régulièrement.

Les parties intervenantes contestent l'obligation de solliciter deux dérogations supplémentaires. Sur la profondeur, elles relèvent que l'affirmation des requérants résulte d'une lecture erronée du plan particulier d'affectation du sol et de la demande. Selon elles, le trait qui représente de manière conventionnelle la distance de 15 mètres depuis la voirie ne concerne pas la parcelle accueillant le projet litigieux et l'on ne peut en inférer que la profondeur de bâtisse serait de 15 mètres dans l'ensemble de la zone concernée car l'alignement de voirie n'est pas rectiligne et les limites de la zone ne forment pas des angles droits. Elles soutiennent que le projet s'insère dans la zone, comme l'expose l'architecte dans le complément à la note explicative, à la suite de la suppression de la terrasse. Elles font valoir que les profondeurs du plan particulier d'affectation du sol n'étant ni cotées, ni précises, ni certaines, la partie adverse a pu bénéficier d'une latitude raisonnable pour apprécier la profondeur du projet et celle-ci a pu retenir l'interprétation la moins restrictive au droit de propriété. En ce qui concerne la toiture-terrasse, elles indiquent qu'une terrasse en bois est prévue sur la toiture au troisième étage et au dernier étage du bâtiment B.

En ce qui concerne les dérogations accordées, elles rappellent qu'une dérogation ne portant pas atteinte à une donnée essentielle peut être accordée. Or, selon elles, le projet respecte la donnée essentielle de l'affectation à l'habitation et l'interdiction d'immeubles à appartements multiples n'est pas une donnée essentielle. Elles soulignent que le plan particulier d'affectation du sol prévoit lui-même que des dérogations peuvent être accordées en ce qui concerne la hauteur, la largeur et la profondeur des bâtiments et qu'il autorise expressément des habitations jumelées. Elles estiment aussi que l'interdiction d'immeubles à appartements est destinée à écarter une population n'ayant pas les moyens d'acquérir une maison unifamiliale, ce qui constituerait une discrimination contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution. Elles poursuivent en exposant que l'acte attaqué est motivé notamment par le respect du caractère résidentiel du quartier et que la proportion du projet est cohérente par rapport à la densité du quartier. Selon elles, les dérogations relatives à la toiture et au gabarit ont fait l'objet d'une motivation régulière dans l'acte attaqué et elles considèrent que les requérants ne démontrent pas en quoi l'appréciation de l'autorité serait manifestement erronée. Elles indiquent que, sur le recul, le fonctionnaire délégué aborde le recul par rapport aux constructions avoisinantes et pas celui entre les deux bâtiments du projet autorisé. Sur les zones de cours et jardins, elles ajoutent que les requérants tentent de substituer leur appréciation à celle de la partie adverse motivée dans l'acte attaqué et à celle du fonctionnaire délégué dont les motifs mettent en évidence que ces dérogations ne sont pas susceptibles de porter atteinte aux qualités d'habitabilité, à l'harmonie et aux qualités paysagères et végétales. Elles en concluent que les requérants qui relèvent le nombre de dérogations et leur effet cumulatif n'établissent pas que l'appréciation de la partie adverse serait manifestement erronée. Elles mettent en exergue le fait que le projet, qui porte sur environ 1 pourcent du plan particulier d'affectation du sol, respecte tant les profondeurs de bâtisses, que l'alignement et la donnée essentielle de l'affectation à l'habitation.

X.2. Appréciation

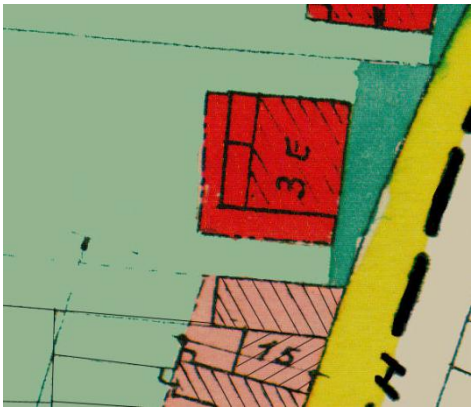
L'article 155, § 2, du CoBAT, dans sa version applicable aux demandes de permis d'urbanisme introduites avant le 1er septembre 2019, dispose ce qui suit :

« Le fonctionnaire délégué peut, sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations, et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.
Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë.

Le fonctionnaire délégué peut également déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul. Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.
Le fonctionnaire délégué notifie au collège des bourgmestre et échevins sa décision sur la proposition de dérogation dans les quarante-cinq jours de la date résultant de l'application de l'article 126, § 5.
L'absence de notification de la décision du fonctionnaire délégué sur la proposition de dérogation dans le délai de quarante-cinq jours visé à l'alinéa 4, équivaut à une décision de refus de cette dérogation sans préjudice de l'application, s'il échet, de l'article 126, § 6 ».

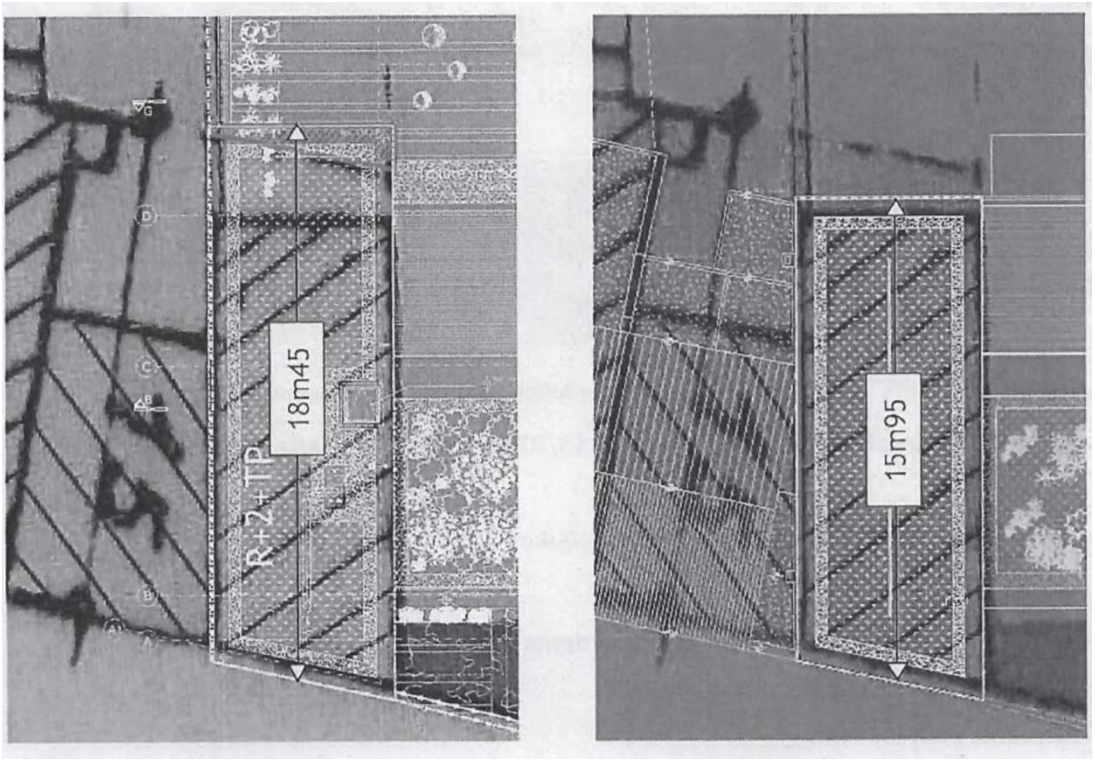
Une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels d'un document d'urbanisme à valeur règlementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement ou urbanistiques du territoire. En d'autres termes , la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan, du règlement ou du permis de lotir. En revanche, aucune disposition du CoBAT ne confère un caractère exceptionnel aux dérogations que le fonctionnaire délégué peut accorder. Si l'octroi d'une dérogation doit demeurer l'exception et ne peut devenir la règle, la motivation d'une dérogation ne doit pas porter spécialement sur le caractère exceptionnel de celle-ci.

Le PPAS n^{os} 15 & 15*bis* « îlot compris entre les avenues Montjoie et Léo Errera et les rues Edith Cavell et Roberts-Jones » approuvé par un arrêté royal du 13 août 1957 prévoit les prescriptions graphiques suivantes pour la parcelle concernée par l'acte attaqué :



En ce qui concerne la profondeur du bâtiment A, le complément à la notice explicative fait effectivement état d'une profondeur de 15,95 mètres mais mesurée perpendiculairement à la limite arrière de la zone de recul située à droite et alors que la limitation de 15 mètres prévues par le PPAS est mesurée par rapport à l'axe de la voirie. Comme l'indique ce document, il résulte de la suppression de la

terrasse initialement prévue pour le bâtiment A que le permis n'est plus dérogatoire sur ce point :



La prescription urbanistique III.B relative aux toitures dans la zone de construction de teinte vermillon foncé impose une « toiture-terrasse obligatoire ». La notion de toiture-terrasse ne faisait pas l'objet d'une définition dans le PPAS, il convient de lui donner un sens usuel à savoir une toiture susceptible de faire fonction de terrasse. Une telle fonction implique nécessairement une certaine accessibilité. Le plan de la situation projetée de la toiture mentionne pour le bâtiment de liaison une « toiture +1 verte intensive non-accessible » qui s'implante partiellement dans la zone de teinte vermillon foncé. Étant inaccessible, cette toiture ne peut être qualifiée de « terrasse » et elle nécessitait une dérogation au PPAS qui n'a pas été accordée.

La prescription urbanistique I.A applicable à la zone de construction de teinte vermillon clair fixe la destination de cette zone de la manière suivante :

« Maisons isolées, jumelées ou groupées. La construction d'immeubles à appartements multiples est interdite».

Le projet déroge expressément à cette disposition en ce qui concerne le bâtiment A situé dans cette zone. Le fonctionnaire délégué relève dans son avis favorable aux dérogations, d'une part, que « la construction de logements correspond bien au caractère résidentiel du quartier, il s'agit de 10 appartements,

regroupés dans un ensemble architectural formellement cohérent dont l'ampleur est toute relative ; En effet, le nombre peu important de logements permet au projet de garder une proportion tout à fait cohérente par rapport à la densité du quartier fortement résidentiel où il s'implante » et, d'autre part, que « le choix de l'implantation d'un immeuble à appartements plutôt que celui de maisons groupées est acceptable en ce sens que le nombre de logements proposé est limité, que l'ensemble proposé est cohérent, se raccorde harmonieusement avec le pignon voisin et s'intègre avec son aménagement urbanistique immédiat ».

Conformément à l'article 41, § 1er, alinéa 1er, du CoBAT, un plan particulier d'affectation du sol précise en les complétant le plan régional d'affectation du sol. En l'espèce, le PPAS apporte des précisions à la zone d'habitation prévue par le PRAS en limitant le type de logement qui peuvent être construits dans le quartier concerné par la création d'une zone de teinte vermillon foncé expressément destinée aux immeubles à appartements multiples tandis que ces derniers sont interdits dans la zone de teinte vermillon clair. Cette répartition des différents types de logement dans le quartier semble être l'une des options fondamentales de ce plan qui est, pour le reste, assez sommaire. Contrairement à ce qu'allèguent les parties intervenantes, le simple fait de réserver certaines zones à des maisons isolées, jumelées ou groupées n'est pas discriminatoire en soi puisqu'il s'agit d'un critère objectif susceptible d'une justification raisonnable au regard de la conception du bon aménagement des lieux qui a présidé à l'élaboration de ce plan. Même si la situation de la parcelle concernée est assez particulière puisqu'elle chevauche les deux types de zones concernées, il semble, *prima facie*, que la destination de ces zones est une donnée essentielle du PPAS précité à laquelle il ne pouvait être dérogé conformément à l'article 155, § 2, du CoBAT.

Les autres dérogations aux prescriptions urbanistiques prévues dans la zone de construction de teinte vermillon clair sont motivées par référence à la dérogation à la destination de la zone et elles encourent par conséquent la même critique.

Le quatrième moyen est sérieux en ce qu'il porte sur les dérogations précitées.

Compte tenu du caractère lacunaire de la motivation en ce qui concerne la démolition du bâtiment situé à l'endroit où va s'implanter le bâtiment B et de l'irrégularité des dérogations concernant le bâtiment A, il n'y a pas lieu, à ce stade de la procédure, d'examiner les autres dérogations critiquées dans ce moyen, ainsi que leur caractère cumulatif.

Les conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Jean-Baptiste Van Ex et Hortense De La Croix est accueillie dans la présente procédure.

Article 2.

L'exécution du permis d'urbanisme délivré le 14 juillet 2020 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Monsieur Jean-Baptiste Van Ex et Madame Hortense de la Croix en vue de « démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements sur le bien sis Rue Edith Cavell 105-107 » est suspendue.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre siégeant en référé, le 18 janvier 2021, par :

Marc Joassart,	conseiller d'État, président f.f.,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Caroline Hugé Marc Joassart