

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 55.377 du 25 septembre 1995

A.64.310/III-21.293

En cause : 1. **la Commune d'Uccle**,
 2. **VIERIN** Bernard,
 3. **PERRAUDIN** Paul,
 ayant élu domicile chez
 Me Dominique LAGASSE, avocat,
 chaussée de La Hulpe 187
 1170 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la société anonyme
«Les Jardins de l'Echevinage»,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE,
Bernard PAQUES, avocats,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XI^e CHAMBRE,

Vu la demande introduite le 29 juin 1995 par la Commune d'Uccle, Bernard VIERIN et Paul PERRAUDIN, qui tend à la suspension de l'exécution de «la décision du 28 avril 1995 du fonctionnaire délégué de l'administration de l'aménagement du territoire et du logement de la Région de Bruxelles-Capitale délivrant un permis d'urbanisme à la société anonyme «Les Jardins de l'Echevinage» pour la construction d'un immeuble à usage résidentiel et de

bureaux au coin de l'avenue Brugmann et de l'avenue de l'Echevinage»;

Vu la requête introduite simultanément par les mêmes requérants, qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 19 juillet 1995 par laquelle la société anonyme «Les Jardins de l'Echevinage» demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé et en annulation;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 4 septembre 1995 fixant l'affaire à l'audience du 18 septembre 1995 à 10 heures;

Vu la notification du rapport et de l'ordonnance de fixation aux parties;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Dominique LAGASSE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me France MAUSSION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me François JONGEN, loco Me Michel SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit:

Le 26 mars 1991, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle délivre à l'auteur originaire du projet litigieux, la S.A. Lillois Holding, un permis de bâtir n° 31.031 autorisant la construction d'un immeuble à appartements, sur un terrain situé à l'angle de la rue de l'Echevinage et de l'avenue Brugmann, cadastré section B, 423S, 422R7, 422B2, 423E, 423F. Ces parcelles figurent au plan de secteur en zone d'habitation et en ZICHE (zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique), et au plan régional de développement en périmètre de protection de logement.

Ce permis autorise la construction de 25 logements, de 94 m² de bureaux et de 155 m² de surfaces commerciales, ainsi que la réalisation d'un espace qualifié de «salle de gymnastique», dont la superficie est selon les pièces du dossier, tantôt de 100 m² tantôt de 263 m².

L'immeuble autorisé est constitué de trois bâtiments et comporte une superficie totale utilisable de 4.321 m².

En avril 1991, la société «Pelège entreprises», qui a financé le projet, sollicite de la commune d'Uccle que l'immeuble en question soit converti en «bureaux de professions libérales» ceci en raison du prix d'acquisition du terrain, qu'elle juge exorbitant. Elle propose aux administrations concernées de partager le bénéfice résultant de ce changement d'affectation, son seul but étant d'éviter les pertes financières. La commune lui répond aussitôt que le «permis, en cas d'exécution, devra l'être

en conformité totale avec les plans approuvés qui en font partie intégrante».

Peu après, la S.A. «Les Jardins de l'Echevinage», nouveau maître de l'ouvrage, demande à la commune d'Uccle un certificat d'urbanisme tendant à «modifier l'affectation du premier étage en bureaux au lieu des cinq appartements prévus au permis de bâtir pour l'immeuble à front de l'avenue Brugmann et à réaffecter partiellement le rez-de-chaussée en bureaux en supprimant un logement et la salle de gymnastique pour l'immeuble à l'arrière». Le certificat est délivré le 17 décembre 1991 assorti d'un avis partiellement favorable de la commune et d'un avis défavorable du fonctionnaire délégué, portant : «la superficie affectée aux bureaux étant trop importante met en cause les fonctions résidentielles préconisées par les prescriptions du plan de secteur qui situe la propriété en zone d'habitations».

Le 20 février 1992, la S.A. Pelège Entreprises, actionnaire de la société «Les Jardins de l'Echevinage», sollicite une prolongation du permis d'urbanisme du 26 mars 1991. Cette prolongation lui est accordée pour une période d'un an, soit jusqu'au 26 mars 1993. Les travaux de défrichage débutent au début du mois de décembre 1992 et les travaux de terrassement au printemps 1993.

Alors que la construction du gros-oeuvre de l'immeuble est réalisée jusqu'à la hauteur des corniches, la S.A. «Les Jardins de l'Echevinage» introduit le 19 octobre 1993 une nouvelle demande de permis d'urbanisme. Le dossier de la demande étant incomplet, la commune n'en accuse réception que le 9 décembre 1993. La demande tend à amender le permis d'urbanisme initial sur un certain nombre de points, à savoir :

- des modifications de volume et d'esthétique;
- la réalisation de 36 logements au lieu de 25;

- la suppression des surfaces commerciales et de la «salle de gymnastique»,
- l'augmentation des surfaces de bureaux de 94 à 670 m².

Une enquête publique sur cette demande donne lieu à diverses réclamations de riverains. Réunie le 22 décembre 1993, la commission de concertation émet sur la demande un avis unanime favorable assorti de dix-sept conditions, qui reprennent en substance un avis émis par le collège des bourgmestre et échevins le 14 décembre 1993.

Par une lettre du 3 avril 1995, la S.A. «Les Jardins de l'Echevinage» saisit le fonctionnaire délégué, sur base de l'article 128 de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. En annexe de cette lettre figurent le dossier de demande de permis ainsi qu'une «liste des locaux pour lesquels une dérogation est sollicitée en ce qui concerne les baies».

La commune d'Uccle réagit à cette saisine par une lettre du 18 avril 1995, considérant que le retard dans l'instruction était dû à l'inactivité du demandeur et à l'absence de dépôt, par ce dernier, des plans modifiés demandés par la commission de concertation.

Le 28 avril 1995, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité. Cette décision constitue l'acte attaqué. Il est assorti d'une motivation exposant point par point pourquoi il ne retient aucune des dix-sept conditions proposées par la commission de concertation.

Considérant que, par requête introduite le 19 juillet 1995, la société anonyme «Les Jardins de l'Echevinage» demande à intervenir dans les procédures en référé et en annulation; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de l'article 1.0.1, § 2.1 et § 2.2, du plan des affectations du plan de secteur de Bruxelles et de l'article 2.1, § 2, des dispositions relatives à l'affectation du sol du plan régional de développement de la Région de Bruxelles-Capitale (PRD) ainsi que de l'erreur dans les motifs ou du défaut de motif adéquat, dans la première branche duquel ils relèvent que l'acte attaqué autorise une affectation à des bureaux sur une surface de 472 m² située au rez-de-chaussée et à l'entresol du bâtiment B, alors que le permis initial n° 31.031 ainsi que l'avis rendu en commission de concertation par la commune requérante et l'avis de cette commission sur la demande de permis modificatif limitaient les affectations de bureaux à une surface de 94 m²; qu'ils soutiennent qu'il résulte de l'article 1.0.1., § 2.1 et § 2.2, des prescriptions littérales du plan de secteur que les zones affectées au logement peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, aux ateliers et aux bureaux, mais à condition que ces zones ne dépassent pas 200 m² de superficie de planchers par immeuble pour l'ensemble de ces fonctions, sauf si la dérogation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la fonction principale et après que les travaux ont été soumis à des mesures particulières de publicité; qu'ils ajoutent que l'article 2.1, § 2, du PRD contient une disposition similaire;

Considérant que la partie adverse répond que, en vertu du PRD, la superficie de planchers des bureaux est limitée à 200 m² par immeuble, mais que la commune d'Uccle a autorisé, dans le permis initial 94 m² de bureaux, 155 m² de commerces et 263 m² affectés à une «salle de gymnastique» qui, étant accessible au public, doit être considérée comme relevant de l'affectation commerciale, et que, dans le certificat d'urbanisme délivré le 17 décembre

1991, elle avait émis un avis favorable sur l'extension des bureaux au rez-de-chaussée de l'immeuble B, admettant de porter les 94 m² initialement prévus à 305,5 m²; qu'elle en déduit que la commune a toujours été favorable à un dépassement du seuil des 200 m², qu'elle a donc estimé et admis qu'il existait des raisons économiques et sociales qui justifiaient ce dépassement, et qu'elle n'aurait en conséquence pas intérêt à invoquer la première branche du moyen; qu'elle soutient que les riverains n'y ont pas davantage intérêt étant donné qu'ils n'ont jamais attaqué ni le permis originaire ni le certificat d'urbanisme; qu'elle ajoute que le permis attaqué est longuement motivé, au regard du bon aménagement des lieux, quant au dépassement de la limite des 200 m² autorisés pour les fonctions complémentaires et qu'il reprend, dans sa motivation, sous la «condition 2», la position initiale de la commune d'Uccle; qu'enfin, elle fait valoir que si cette branche était sérieuse, cela ne pourrait conduire qu'à la suspension de l'exécution du permis en ce qu'il concerne le bâtiment B, les autres bâtiments n'étant pas visés;

Considérant que l'intervenante souligne que le fonctionnaire délégué a supprimé 198 m² de bureaux dans le bâtiment B par rapport à la demande initiale, estimant que ceci atteste de l'appréciation adéquate des faits et du bon aménagement des lieux faite par la partie adverse; qu'elle attire l'attention sur l'attitude antérieure des requérants, en une argumentation voisine de celle de la partie adverse; qu'elle ajoute que la condition 2 du permis contient une justification économique et sociale de sorte que les conditions posées par le plan de secteur et le PRD sont remplies;

Considérant que l'article 1.0.1. des prescriptions urbanistiques littérales du plan des affectations du plan de secteur de Bruxelles dispose comme suit :

« 1.01. Les zones d'habitation.

- § 1. Ces zones sont affectées aux logements.
- § 2.1. Elles peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, aux ateliers ou aux bureaux dont la superficie de planchers de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 200 m²; cette superficie est portée à 1000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs et sociaux.
2. L'augmentation de ces superficies ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la fonction principale et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité»;

Considérant que l'article 2.1. de l'annexe III au P.R.D. contient une disposition en substance semblable;

Considérant que l'acte attaqué autorise la construction de plus de 200 m² de bureaux; que si la motivation figurant à propos de la condition 2 est fort longue, elle traite du bon aménagement des lieux et ne contient aucun élément relatif à des facteurs économiques et sociaux qui permettrait de justifier une affectation de bureaux sur une surface de 472 m²; que l'attitude du fonctionnaire délégué en posant l'acte attaqué est d'autant moins compréhensible que, sur la demande de certificat d'urbanisme n° 2 introduite en 1991 au sujet du projet qui a ultérieurement fait l'objet de l'acte attaqué, il avait donné un avis défavorable motivé par l'importance trop grande des superficies affectées aux bureaux; que le moyen est sérieux en sa première branche;

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable qui résulterait notamment de l'affectation de surfaces plus importantes à des bureaux, générant des problèmes de circulation et de parking dans les rues avoisinantes;

Considérant que la partie adverse répond que les atteintes à la tranquillité de l'îlot proviennent principalement du permis initial, et que les problèmes de circulation invoqués par les riverains ne sont pas convaincants parce que les entrées et sorties vers les parkings sont situées non pas avenue de l'Echevinage, mais avenue Brugmann; que l'intervenante ajoute que le projet prévoit 72 places de parking et 5 emplacements extérieurs, alors qu'initialement il était prévu 62 emplacements intérieurs et 3 extérieurs, de sorte que la situation est améliorée;

Considérant que s'il est exact que le projet comporte une augmentation du nombre d'emplacements de parking, il se caractérise également par une augmentation du nombre de logements, qui passe de 25 à 36, de sorte qu'il est peu vraisemblable que les emplacements supplémentaires soient affectés aux bureaux; qu'il est prévisible que l'impact de la modification en cause soit important dans le quartier, qui, comme le relève l'intervenante, «connaît déjà une réelle saturation des parkings»; que l'immeuble litigieux se trouvant dans un périmètre de protection du logement, ce préjudice doit être considéré comme grave; que le préjudice causé par un immeuble de cette taille est par nature difficilement réparable, même pour un pouvoir public qui dispose du pouvoir d'ordonner la démolition de l'immeuble construit en infraction, les contraintes sociales et économiques rendant l'exercice de ce pouvoir aléatoire;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées, pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'acte attaqué sont réunies; qu'il n'y a pas lieu de limiter la suspension à une partie de l'immeuble autorisé par le permis litigieux, d'abord, parce que celui-ci est un acte unique relatif à l'ensemble des constructions, ensuite, parce que le Conseil d'Etat ne peut préjuger des

modifications qui devront être apportées au projet afin de le maintenir dans le respect des prescriptions urbanistiques tout en lui conservant sa cohérence architecturale;

Considérant que l'article 17, § 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose comme suit :

" (...) Si la suspension a été ordonnée, il est statué sur la requête en annulation dans les six mois du prononcé de l'arrêt";

qu'un délai aussi bref ne saurait s'accommoder des délais ordinaires de la procédure; qu'il y a lieu de les réduire de la manière fixée au dispositif ci-après,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande en intervention introduite par la société anonyme «Les Jardins de l'Echevinage» dans les procédures en référé et en annulation est accueillie.

A dater de la notification du présent arrêt, la partie intervenante disposera d'un délai unique de soixante jours pour exposer ses moyens au fond ou, le cas échéant, pour compléter ceux-ci.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de la décision du 28 avril 1995 par laquelle l'administration de l'aménagement du territoire et du logement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre un permis d'urbanisme à la société anonyme «Les Jardins de l'Echevinage» pour la construction d'un immeuble à usage résidentiel et de bureaux au coin de l'avenue Brugmann et de l'avenue de l'Echevinage à Uccle.

Article 3.

Le délai pour l'introduction des mémoires en réponse et en réplique est réduit à trente jours.

Le délai pour l'introduction des derniers mémoires est réduit à quinze jours.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XI^e chambre, le vingt-cinq septembre 1900 nonante-cinq par :

MM. HANOTIAU, conseiller d'Etat, président f.f.,
LEROY, conseiller d'Etat,
HANSE, conseiller d'Etat,
M^{me} NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.