

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 64.110 du 17 janvier 1997

A.70.212/III-22.428
A.70.315/III-22.432

En cause : **1. d'Aoust Bernard,**
 2. ENGELS Martine,
 3. la Société privée à responsabilité
 limitée Ateliers Bernard d'Aoust,

ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

4. ANTOINE Frédéric,

5. JOSZ Marc,

6. VAN LEEUW Valentine,

ayant élu domicile chez
Me François JONGEN, avocat,
chaussée de la Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

1. la Commune d'Uccle,

ayant élu domicile chez
Me Olivier SLUSNY, avocat,
rue Hydraulique 6
1210 Bruxelles,

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

ayant élu domicile chez
Me André MOYAERTS, avocat,
avenue de la Toison d'Or 77
1060 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. la Société anonyme Immobilière
 du HAM,

ayant élu domicile chez
Mes Benoît et Luc CAMBIER, avocats,
rue Jean-Baptiste Meunier 22
1050 Bruxelles,

2. la Société anonyme THOMAS et PIRON,
ayant élu domicile chez
Me Xavier XHARDEZ, avocat,
rue de Naomé 1
6852 Opont-Paliseul.

LE PRÉSIDENT DE LA III^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 août 1996 par Bernard d'Aoust, Martine ENGELS et la société privée à responsabilité limitée Ateliers Bernard d'Aoust qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 26 mars 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à la société anonyme Immobilière du Ham, tendant à la construction d'un ensemble de 35 logements, 36 emplacements de garage en sous-sol et deux locaux professionnels sur un terrain sis à Uccle entre la rue du Ham et la rue Montagne Saint-Job, cadastré section D, 273 z et 324 a/2;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent la suspension de l'exécution de cet acte;

Vu la requête introduite le 13 août 1996 par Frédéric ANTOINE, Marc JOSZ et Valentine VAN LEEUW qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent la suspension de l'exécution de cette décision;

Vu les requêtes introduites les 12 et 13 septembre 1996 par lesquelles la S.A. Immobilière DU HAM et la S.A. THOMAS et PIRON demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

Vu les ordonnances du 24 octobre 1996 accueillant ces interventions;

Vu les notes d'observations;

Vu le rapport de M^{me} GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat, sur la base de l'article 94 du règlement de procédure;

Vu les ordonnances du 25 octobre 1996, notifiées aux parties, ordonnant le dépôt du rapport et convoquant celles-ci à comparaître le 13 novembre 1996;

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

Entendu, en leurs observations, Me BOUILLARD et Me JONGEN, avocats, comparaissant pour les requérants, Me SLUSNY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me MOYAERTS, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse, Me B. CAMBIER et Me VERBRUGGEN, avocats, comparaissant pour la première partie intervenante et Me XHARDEZ, avocat, comparaissant pour la deuxième partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} GUFFENS, auditeur;

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

Considérant que la société anonyme Génie et Bâtiments a introduit une demande de permis en vue de bâtir un ensemble de 41 logements et 46 places de garage en sous-sol, le projet étant situé en zone d'habitat au plan de secteur de Bruxelles et dans le périmètre du plan particulier d'aménagement du quartier Saint-Job/Carloo n° 56, approuvé par un arrêté royal du 8 février 1989;

qu'après l'enquête publique, la commission de concertation a émis un avis favorable, sous réserve de plusieurs conditions, demandant que des plans modifiés en conséquence soient soumis à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins; que, le 17 mai 1995, la société anonyme Génie et Bâtiments a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme portant cette fois sur un ensemble de 35 logements, 36 emplacements de parking en sous-sol et deux locaux professionnels; que, le 30 mai 1995, le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle a émis un avis favorable et a transmis le dossier au fonctionnaire délégué pour avis et accord sur les dérogations au plan particulier d'aménagement, étant l'implantation des constructions, la situation de l'accès aux garages en sous-sol et la largeur de sa porte;

Considérant que, le 21 février 1996, le fonctionnaire délégué a accordé les dérogations sollicitées pour les motifs suivants :

" Considérant que le projet soumis ne porte pas atteinte aux données essentielles du plan en ce qu'il s'inscrit dans l'esprit du quartier Montagne Saint-Job, respecte ses caractéristiques morphologiques et structure de façon cohérente le bâti de la zone;

Considérant que les qualités essentielles des zones contiguës du plan (zone de recul et zone de cours et jardins) ne sont pas mises en péril en ce que le projet :

- s'articule de manière harmonieuse, le long de la rue du Ham et le piétonnier, terminant et créant un front bâti homogène et respectueux du parcellaire, de la pente de la rue et du caractère discret des accès tant privés que collectifs y implantés;
- exploite de façon rationnelle la forte déclivité du terrain (zone arrière) au profit de l'habitabilité de l'ensemble des logements proposés en leur conférant les qualités nécessaires et indispensables à l'habitat urbain;

Considérant que la principale dérogation à l'implantation consiste à déplacer la césure du front bâti vers l'intérieur de l'îlot ce qui d'une part est favorable à l'ouverture de la vue et à l'éclairage naturel des locaux tant pour les bâtiments existants en périmètre de l'îlot, à front de la place Saint-Job et à front de la Montagne de Saint-Job que pour les logements projetés,

d'autre part évite la création d'une perspective en enfilade de l'avenue Victor Emmanuel III sur les façades arrière du projet, tout en mettant l'accent sur l'aménagement de l'espace public au droit de la jonction du chemin piéton à créer et du trottoir de la rue du Ham;

Considérant que le projet regroupe en un seul point l'accès aux garages en sous-sol et le situe de sorte à éviter le conflit entre voitures et piétons à proximité du piétonnier et de l'arrêt du tram, tel que prévu par le plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la sortie des garages prévue parallèle à l'alignement de la rue comportant l'aménagement de la zone de recul et du trottoir présente plus de visibilité et de sécurité qu'une implantation en oblique notamment par rapport au trafic descendant de la rue du Ham";

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle a délivré, le 26 mars 1996, le permis sollicité pour les motifs suivants :

" (...)

Vu le nombre de logements, qui se réduit de 41 à 35 suite aux impositions de réduction des volumes qu'avait émises la Commission de Concertation;

Vu le parking se développant sur un seul niveau et regroupant 36 emplacements, soit min. 1/logement tel qu'imposé par le PPAS;

Vu les niveaux d'implantation du projet et du chemin piéton par rapport au niveau actuel du sol et des jardins contigus et considérant qu'il y a lieu de garantir une cohérence dans les aménagements des abords, tant dans l'espace public que dans l'espace privé;

Vu le relief exceptionnel des lieux et notamment le fait que le relief naturel du terrain accuse par endroits une dénivelée de l'ordre de deux niveaux entre le plan de façade avant et le plan de façade arrière des zones d'implantation que prévoit le PPAS;

Considérant que le traitement du relief existant au droit de la zone de cours et jardins et intérieur d'îlot permet, par un jeu de surfaces en terrasses, selon la pente de la rue du Ham, d'éclairer naturellement les locaux dès le 1^{er} étage;

Considérant que la principale dérogation à l'implantation consiste à déplacer la césure du front bâti vers l'intérieur de l'îlot ce qui, d'une part est favorable à l'ouverture de la vue et à l'éclairage naturel des locaux tant pour les bâtiments à front de la Montagne de Saint-Job, que pour les logements projetés, d'autre part évite la création d'une perspective en enfilade de l'avenue Victor Emmanuel III sur les façades arrière du projet, tout en mettant l'accent sur l'aménagement de l'espace public au droit de la jonction du chemin piéton à créer et du trottoir de la rue du Ham;

Considérant que le traitement de façade du côté rue du Ham par un front bâti progressif rejoignant l'alignement de la façade du n° 1 B C à celui du n° 3 présente du caractère architecturé de loggias, baies d'angles, décrochements, voire autres éléments architectoniques,

Considérant que le parti du projet regroupe en un seul point l'accès aux garages en sous-sol et le situe de sorte à éviter un conflit entre voitures et piétons à proximité immédiate du piétonnier et de l'arrêt du tram, tel que le prévoit le PPAS;

Considérant que la sortie des garages prévue dans un tronçon de façade parallèle à l'alignement avec aménagement de zone de recul et trottoir présente plus de visibilité et de sécurité qu'une implantation en oblique, notamment par rapport au trafic descendant la rue du Ham;

Considérant qu'il indique d'améliorer la fluidité et les conditions de visibilité pour les mouvements d'entrée et sortie du parking du projet, par une porte plus large (dérogeant au PPAS) et la création d'une zone d'attente extérieure intégralement située hors du trajet des piétons;

Considérant que le projet répartit les accès aux logements de façon à rendre privatives la plupart des portes d'entrées situées rue du Ham ou le long du chemin piéton à créer, (les autres logements étant accessibles par l'intérieur d'îlot), ce qui confère aux accès un caractère privé ou collectif et confidentiel typique dans le quartier;

Considérant que le volume hors sol proposé avec des pentes de toitures de 38° et une diminution de profondeur de bâtisse confèrent au projet une image correspondant au bâti du quartier tout en limitant les hauteurs de faite.

(...)"

Considérant que les causes sont connexes; qu'il y a lieu de les joindre;

Considérant que les parties intervenantes soutiennent que les recours pourraient être irrecevables si chacune des parties requérantes n'avait pas apposé les timbres fiscaux sur les requêtes;

Considérant que l'examen du dossier révèle que l'exception manque en fait;

Considérant que les parties intervenantes observent que les quatrième, cinquième et sixième requérants exposent ce qui suit :

" Après que le (cinquième) requérant en ait fait la demande en vain et que son conseil ait répété cette demande, une copie non certifiée conforme de ce permis fut notifiée au conseil du (cinquième) requérant par courrier du 13 juin 1996 reçu le 18 juin 1996";

qu'elles en déduisent que les requérants ont eu connaissance de la délivrance du permis d'urbanisme du 26 mars 1996 bien avant la lettre du 13 juin, et que leur recours, introduit le 13 août 1996, est tardif;

Considérant que le permis attaqué n'a été notifié à son bénéficiaire et au fonctionnaire délégué que le 4 juin 1996; que ce fait conforte les dires des requérants; qu'il n'est pas établi qu'ils auraient eu connaissance de la délivrance du permis avant la date qu'ils indiquent; qu'il ne leur est pas reproché d'avoir tardé pour en découvrir la teneur; que le délai de recours ayant commencé à courir le 19 juin 1996, le recours est recevable;

Considérant que les requérants prennent notamment un moyen par lequel ils font valoir, entre autres griefs, que le permis attaqué s'écarte sur plusieurs points des prescriptions du plan particulier d'aménagement du quartier Saint-Job/Carloo n° 56, sans que les dérogations prévues par l'article 118, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme aient été octroyées par le fonctionnaire délégué;

Considérant que, selon l'article IV.2.2.A.3. des prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement n° 56, les immeubles en projet ne peuvent comporter que trois niveaux, en ce compris le rez-de-chaussée; que l'article IV.2.2.A.4. autorise toutefois que "les volumes sous toiture sont habitables sur un seul niveau"; que les plans joints à la demande de permis révèlent que les bâtiments litigieux doivent comporter, outre le rez-de-

chaussée et les deux autres niveaux autorisés, un niveau supplémentaire, situé en partie sous corniche; qu'il est sans intérêt d'examiner s'il s'agit d'un quatrième niveau prohibé ou du niveau sous toiture autorisé; que, dans l'un et l'autre cas, la conception architecturale retenue n'est pas conforme au plan particulier d'aménagement, qui impose d'une part qu'un niveau supplémentaire soit entièrement situé sous la toiture, et qu'en pareil cas, les terrasses ne débordent pas du volume de celle-ci, comme c'est le cas en l'espèce; qu'en outre les baies vitrées, particulièrement en façade et sous toiture, ont des dimensions qui excèdent celles qu'autorise l'article IV.4.1.6.; que les constructions projetées empiètent sur la zone de recul le long de la rue du Ham et à l'angle de celle-ci avec la voirie piétonne, alors que l'article III.2.2. des prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement n° 56 dispose que les zones de recul sont "destinées à être aménagées en zones de verdure";

Considérant qu'à tout le moins sur ces différents points, le permis attaqué n'est pas conforme au plan particulier d'aménagement alors qu'aucune dérogation à celui-ci n'a été octroyée, ni même demandée;

Considérant que c'est en vain qu'il a été soutenu que ces méconnaissances du plan particulier d'aménagement seraient d'importance mineure et ne pourraient donc faire grief aux requérants;

Considérant en effet que, d'une part, le moyen est pris de la violation d'une formalité substantielle, étant la procédure d'octroi de dérogations prévue par l'article 118, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991, organique de la planification et de l'urbanisme, qui, d'autre part, dispose que pareilles dérogations ne peuvent porter atteinte aux données essentielles du plan; que, dans la mesure précisée ci-dessus, le moyen est manifestement fondé;

Considérant que l'annulation du permis contesté rend sans objet la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires portant les n^{os} 70.212/III-22.428 et 70.315/III-22.432 sont jointes.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 26 mars 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à la S.A. Immobilière du Ham tendant à la construction d'un ensemble de 35 logements, 36 emplacements de garage en sous-sol et deux locaux professionnels sur un terrain sis à Uccle entre la rue du Ham et la rue Montagne Saint-Job, cadastré section D, 273 z et 324 a/2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur les demandes de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 36.000 francs, sont mis à charge des parties adverses à concurrence de 12.000 francs chacune et à charge des parties intervenantes à concurrence de 6.000 francs chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le dix-sept janvier 1900 nonante-sept par :

M. GEUS,	président de chambre,
M ^{me} HONDERMARCQ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Cl. HONDERMARCQ.

J.-Cl. GEUS.