**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 73.749 du 19 mai 1998

A.78.544/XIII-616

En cause : **del MARMOL** Anne,
avenue Montjoie 92
1180 Bruxelles,

contre :

**la Commune d'Uccle.**

Parties intervenantes :

1. **MODECKI** Marek,
2. **WOYRSCH** Gitte,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Piet VERCRUYSSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 150
1170 Bruxelles.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 11 mai 1998 par Anne del MARMOL, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution d'un permis d'urbanisme délivré le 27 mars 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Marek MODECKI et son épouse Gitte WOYRSCH, et relatif à la construction d'une villa à l'angle des rues Montjoie et Moscicki;

Vu l'arrêt n° 73.616 du 12 mai 1998 ordonnant provisoirement la suspension de l'exécution du permis

précité et fixant l'affaire à l'audience publique du 18 mai 1998;

Vu la notification de cet arrêt aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, la requérante et son conseil Me DEHIN, avocat, M. HEYMANS, architecte, et Me SLUSNY, avocat, comparaissant tous deux pour la partie adverse, et Me VERCRUYSSE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSZKY, auditeur au Conseil d'Etat;

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 :

Les consorts MODECKI-WOYRSCH ont introduit une demande de permis d'urbanisme dont il a été accusé réception le 26 août 1997, en vue de la construction d'une villa à quatre façades sur un terrain leur appartenant, situé à Uccle, à l'angle de l'avenue Montjoie (au numéro 90 de celle-ci) et de l'avenue Moscicki. Le bien figure, au plan de secteur en zone d'habitation, au plan régional de développement, en périmètre de protection du logement; au plan particulier d'aménagement n° 51, approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988, les côtés à front de rue de la parcelle figurent en zone de recul sur une profondeur de 9 mètres du côté de l'avenue Montjoie et de 3 mètres du côté de l'avenue Moscicki, et en zone d'habitat en ordre ouvert pour le reste. La quasi-totalité de la parcelle, tant en zone de recul qu'en zone d'habitat est en outre

surchargée d’un graphisme qui indique une zone de protection d’arbres.

La demande a été soumise à enquête publique en raison de la modification des limites de la zone de protection d’arbres. Une première enquête a eu lieu du 23 juin au 7 juillet 1997, au terme de laquelle, la commission de concertation a émis «un avis favorable à condition :

1) de limiter le taux d’emprise au sol au maximum autorisable au P.P.A.S. (plan particulier d’aménagement du sol);

2) d’introduire un plan d’aménagement paysager respectant l’emprise maximale précitée de manière à protéger plus d’arbres (le charme) et en densifiant les plantations, ainsi qu’en limitant les surfaces minérales de terrasses».

Une seconde enquête, sur les plans modifiés, a eu lieu du 24 novembre au 8 décembre 1997, au terme de laquelle la commission de concertation a donné un avis favorable assorti des conditions suivantes :

« 1. de supprimer les imposants dispositifs d’escaliers et les caves en zone de recul, au profit d’un aménagement respectant le caractère verduré actuel de la zone de recul et qui privilégie un aménagement paysagé du lieu;

2. de diminuer l’indice P par une diminution de largeur de façade principale; cette diminution se fera du côté Sud afin de minimiser l’atteinte aux arbres de ce côté et sera de minimum 50 cm;

3. de supprimer la dérogation au RGBAgglo en matière de hauteur sous plafond;

4. de déposer les plans modifiés avant délivrance du permis;

5. de prendre toute mesure utile en vue de la préservation des arbres à maintenir (clôture de protection,

fouilles blindées si le développement racinaire et la nature du sol l'imposent,...)».

Le permis attaqué a été délivré le 27 mars 1998. Il porte la motivation suivante :

« Considérant le P.P.A.S. n° 51 A.R. 15.04.1988 qui situe le bien en zone d'habitat en ordre ouvert et en zone de recul, avec surimpression de zone de protection d'arbres pour la majeure partie de la surface du terrain.

Considérant que le P.P.A.S. prévoit par ailleurs des zones d'espaces verts (P.ex. Bosveldweg, angle de Fré-Waterloo ...), lesquels sont strictement destinés aux espaces plantés.

Considérant que la surimpression de zone de protection d'arbres vise le maintien de la création d'écrans, végétaux à la fois en zone d'habitat en ordre ouvert, en zone de jardins, en zone de recul ainsi qu'en zone verte.

Considérant plus particulièrement, en ce qui concerne le site d'implantation et les abords immédiats du carrefour Moscicki-Montjoie, que l'objectif d'aménagement poursuivi par le P.P.A.S. constitue (sic) à affirmer le caractère verduré des deux angles.

Considérant que le P.P.A.S. prévoit la possibilité de modifier le contour de la zone de protection d'arbres après mesures de publicité, et n'y prévoit pas d'indices de densité différents de ceux applicables aux parties de la zone d'habitat en ordre ouvert où cette surimpression de protection d'arbres n'est pas d'application.

Considérant les particularités de la parcelle et du projet, et plus particulièrement :

a) la situation à l'angle de deux avenues, ce qui entraîne une proportion plus importante du terrain en zone de recul non aedificandi par rapport à un terrain situé le long d'une seule avenue;

b) la contenance de l'orientation (?);

c) le fait que l'implantation du projet prévoit des zones latérales de loin supérieures (plus de 8,00 mètres du côté de l'avenue Montjoie et plus de 11,00 mètres du côté de l'avenue Moscicki) au minimum de 3,00 mètres requis par le P.P.A.S.;

Considérant que le projet (maison unifamiliale respectant les indices de densité en vigueur, et notamment le P/S) vise à maintenir, malgré la construction, le caractère verduré de l'endroit :

a) sur l’angle des deux avenues, en maintenant l’allure générale du relief et la majeure partie du couvert végétal en zone de recul et en ne modifiant pas la situation existante le long de l’avenue Montjoie;

b) en zone latérale et en intérieur d’îlot où l’aménagement projeté assure la liaison avec les écrans végétaux et les masses boisées de l’environnement immédiat.

Considérant que les plans modifiés suite à l’avis de la Commission de Concertation ne comportent plus de dérogation au P.P.A.S.

Considérant que le projet prévoit un gabarit de Rez + 1 étage + Toit Mansart dont la hauteur de rive de façade (bord supérieur du garde-corps décoratif) est de ± 2,00 mètres inférieure à la hauteur de corniche maximale autorisée par le P.P.A.S. et dont la hauteur de faîte est de ± 4,50 mètres inférieure à la hauteur de faîte maximale autorisée par le P.P.A.S.

Considérant que ce parti volumétrique ne tirant pas parti des hauteurs maximales autorisées permet une meilleure perception des cimes des arbres dans les différentes perspectives qu’offrent des lieux»;

Considérant qu’à l’audience du 18 mai 1998, l’avocat de Marek MODECKI et Gitte WOYRSCH a déposé une requête par laquelle ceux-ci demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu’il y a lieu d’accueillir ces demandes;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation du plan particulier d’aménagement n° 51 qui définit la zone de protection d’arbres dans laquelle se trouve l’immeuble qui fait l’objet du permis attaqué, comme suit :

« 10. ZONES DE PROTECTION D’ARBRES

Ces zones sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération.

La réalisation ou le maintien d’un écran végétal vise à séparer les espaces et donc à limiter visuellement les intérieurs d’îlots. Les plantations participent à l’aménagement paysager du site. Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité»;

qu’elle soutient que la possibilité de construire est une exception au caractère non aedificandi d’une telle zone et est d’interprétation restrictive; qu’elle relève notamment que la villa projetée a un gabarit totalement disproportionné par rapport à la surface de la parcelle;

Considérant que la quasi-totalité de la parcelle sur laquelle se situe la villa à construire, se trouve, au plan particulier d’aménagement nº 51 à la fois en zone d’habitat en ordre ouvert et en zone de protection d’arbres; que la première de ces zones est, selon l’article 1.1 des prescriptions urbanistiques du P.P.A. «affectée exclusivement aux habitations en ordre ouvert», avec certaines contraintes de densité, d’implantation, de gabarit, de toiture et d’esthétique des matériaux; que dans la seconde de ces zones, régie par la prescription citée dans l’énoncé du moyen, la destination première est la sauvegarde des plantations et leur régénération, ce qui entraîne un caractère non aedificandi, «sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité»;

Considérant que lorsqu’on prend en compte l’ensemble du P.P.A. nº 51, il apparaît que les zones de protection d’arbres sont situées les unes en zones d’espaces verts, d’autres en zone de jardins, d’autres enfin, d’importance nullement négligeable, en zone de construction en ordre ouvert, avec quelques débordements sur les zones de recul; que si la compatibilité de la zone de protection d’arbres avec la zone d’espaces verts et la zone de jardins est manifeste, il n’en va pas de même à l’égard de la zone d’habitat; qu’il faut toutefois tenir compte de ce que l’habitat en question est en ordre ouvert, et d’une densité d’occupation faible pour un quartier urbain, ce qui implique de larges espaces entre les constructions; que les zones de protection d’arbres

consistent précisément en endroits appelés à séparer les constructions;

Considérant que si l'on se réfère à la situation de la parcelle sur laquelle porte le permis litigieux, la quasi-totalité de celle-ci est en zone de protection d'arbres; qu'à son égard, les deux affectations qui lui sont données, à savoir l'habitat, fût-il en ordre ouvert, et la protection d'arbres, sont radicalement incompatibles; qu'il ressort des débats qu'à l'époque où le P.P.A. a été établi, la parcelle en cause était rattachée à l'un au moins des terrains voisins (l'identité de propriétaire avec l'autre terrain qui la jouxte est contestée); qu'il s'ensuit que le P.P.A. ne contenait pas de contradiction, l'actuelle parcelle étant une partie non aedificandi d'un terrain sur lequel la construction était autorisée; que ni la division cadastrale, dont l'objet est essentiellement fiscal, ni la division ultérieure du terrain par des actes de droit privé, ne peuvent avoir pour effet de modifier les prescriptions réglementaires établies par le P.P.A.;

Considérant que, toujours à ne considérer que la parcelle litigieuse, des deux prescriptions contradictoires qui ont vocation à s'y appliquer, et qui sont de même rang dans la hiérarchie des prescriptions réglementaires portées par le même plan, la plus spéciale doit être préférée à la plus générale, par application du principe communément énoncé par l'adage «specialia generalibus derogant»; que la prescription la plus spéciale est celle qui, dans l'ensemble du P.P.A, couvre la superficie la plus petite, à savoir la zone de protection d'arbres;

Considérant que si les prescriptions urbanistiques du P.P.A. permettent, dans des «situations particulières» et «en raison des conditions locales», de modifier la limite de la zone moyennant des mesures particulières de publicité, encore cette modification ne peut-elle avoir

pour effet de porter atteinte à la nature même de la zone et d'anéantir son caractère spécifique;

Considérant que la construction projetée est incompatible avec l'inscription de l'emplacement où elle doit s'ériger en zone de protection d'arbres; que le moyen est sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, qu'il convient d'ajouter aux judicieuses considérations retenues par l'arrêt n° 73.616, que la vue des lieux à laquelle le Conseil d'Etat a procédé a établi que plusieurs des arbres à abattre sont situés à proximité immédiate de la propriété de la requérante et entre l'habitation de celle-ci et la villa projetée, la couronne de l'un d'eux la surplombant même légèrement, de sorte que leur abattage supprimerait l'écran végétal visant à séparer les espaces et donc à limiter visuellement les intérieurs d'îlots; que, d'autre part, l'élagage réalisé de trois arbres de haute tige ne devrait normalement pas les empêcher de former de nouvelle branches, de sorte que cet aspect du préjudice se répare naturellement en quelques années pourvu que les arbres ne soient pas abattus; que le risque de préjudice grave difficilement réparable est établi;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

**D E C I D E :**

**Article 1er**.

La requête en intervention introduite par Marek MODECKI et Gitte WOYRSCH est accueillie dans la procédure en référé.

**Article 2**.

Est confirmée la suspension provisoirement ordonnée par l'arrêt n° 73.616 du 12 mai 1998, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 mars 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Marek MODECKI et son épouse Gitte WOYRSCH et relatif à la construction d'une villa à l'angle des rues Montjoie et Moscicki.

**Article 3**.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le dix-neuf mai 1900 nonante-huit par :

| | | |
|---|---|---|
| MM. | LEROY, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| | HANSE, | conseiller d'Etat, |
| M^me^ | GEHLEN, | conseiller d'Etat, |
| M. | BOSQUET, | greffier assumé. |

Le Greffier ass., Le Président f.f.,

E. BOSQUET. M. LEROY.