

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 84.000 du 9 décembre 1999

A.78.544/XIII-616

En cause : **del MARMOL** Anne,
 ayant élu domicile chez
 Me Louis DEHIN, avocat,
 Mont-Saint-Martin 81
 4000 Liège,

 contre :

 la Commune d'Uccle,
 ayant élu domicile chez
 Me Olivier SLUSNY, avocat,
 rue Defacqz 125
 1060 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **MODECKI** Marck,
2. **WOYRSCH** Gitte,
 ayant élu domicile chez
 Me Piet VERCRUYSE, avocat,
 chaussée de la Hulpe 150
 1170 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 juin 1998 par Anne del MARMOL qui demande l'annulation 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;

Vu l'arrêt n° 73.616 du 12 mai 1998 suspendant provisoirement l'exécution de l'acte précité et fixant l'affaire à l'audience du 18 mai 1998;

Vu l'arrêt n° 73.749 du 19 mai 1998 accueillant la requête en intervention introduite par Marek MODECKI et Gitte WOYRSCH dans la procédure en référé et confirmant la suspension provisoirement ordonnée par l'arrêt n° 73.616 du 12 mai 1998;

Vu la requête introduite le 30 octobre 1998 par laquelle Marek MODECKI et Gitte WOYRSCH demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en annulation;

Vu l'ordonnance du 6 novembre 1998 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 26 avril 1999 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 7 octobre 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 novembre 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. DE GREEF, loco Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour la requérante, Me Fr. SOLAU, loco Me O. SLUSNY, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me D. VREVEN, loco Me P. VERCRUYSSSE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

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 de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 73.749 du 19 mai 1998;

Considérant que, dans sa requête en annulation, Anne del MARMOL constate que la partie intervenante n'a pas déposé d'acte de poursuite de la procédure et qu'il y a, dès lors, dans son chef, une présomption d'acquiescement; que, selon elle, il convient, par conséquent, de faire application des articles 17, § 4bis, des lois coordonnées, et 15bis de l'arrêté royal du 5 décembre 1991;

Considérant que le système de la demande de poursuite de la procédure suppose qu'une requête en annulation ait été introduite avant la notification de l'arrêt se prononçant sur la demande de suspension; qu'il suffit, en l'espèce, de constater que l'arrêt n° 73.749, du 19 mai 1998, a été notifié par une lettre du 20 mai 1998, alors que la requête en annulation a été introduite le 26 juin 1998; qu'il n'y a donc pas lieu d'appliquer la procédure prévue par l'article 15bis de l'arrêté royal du 5 décembre 1991;

Considérant que les parties intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité tirée du défaut d'intérêt à agir de la requérante;

Considérant que les parties intervenantes se réfèrent à ce propos à la motivation de l'acte attaqué, d'où il résulte que le projet vise à maintenir, voire renforcer, malgré la construction, le caractère verduré de l'endroit; qu'elles relèvent, en outre, qu'il ressort d'un rapport d'expertise effectué par le docteur TOUSSAINT de la Faculté universitaire des sciences agronomiques de Gembloux, que, suite aux premiers travaux d'élagage interrompus par la décision de suspension du 12 mai 1998, l'esthétique et la pérennité des arbres sont définitivement anéanties et que le même expert estime qu'à terme, la stabilité des arbres est compromise et conseille leur abattage pour des raisons de sécurité; qu'elles en déduisent que la requérante n'a donc pas intérêt à attaquer un acte ayant pour effet de remplacer des arbres anciens par des arbres plus jeunes et vigoureux, d'autant qu'il n'y a pas de destruction, même partielle, de la zone, puisqu'une fois les travaux terminés, la parcelle aura retrouvé son caractère verduré; qu'elles constatent, enfin, que la requérante prétend être copropriétaire, avec son époux, de la parcelle voisine, sans produire son titre de propriété;

Considérant que le voisin immédiat du site d'implantation d'un immeuble a intérêt à l'annulation de l'autorisation de bâtir, pour des raisons tant esthétiques que de pur voisinage; qu'indépendamment de la survie ou non des arbres élagués, la requérante dispose de l'intérêt légal requis; que, par ailleurs, à titre surabondant, la requérante dépose son titre de propriété; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 118, § 1^{er}, de l'ordonnance organique de la planification du territoire et de

l'urbanisme, ainsi que du plan particulier d'aménagement du sol (P.P.A.S.) n° 51 du 15 avril 1998, en ce que l'acte attaqué autorise l'implantation du bâtiment en partie dans une zone de protection d'arbres au sens du P.P.A.S. n° 51, alors que, première branche, cette zone est 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, que la construction autorisée a une ampleur telle qu'elle a pour effet de porter atteinte de manière sensible à la zone de protection d'arbres et qu'elle s'avère donc manifestement incompatible avec cette zone et alors que, seconde branche, l'acte attaqué modifie la zone de protection d'arbres et donc l'implantation de la zone susceptible de construction et qu'il ne pouvait donc être pris qu'après avoir suivi préalablement la procédure fixée par l'article 118, § 2, de l'ordonnance organique;

Considérant que la partie adverse répond, quant à la première branche, que la prescription relative à la zone d'habitat en ordre ouvert constitue une teinte de fond, tandis que la prescription relative à la zone de protection d'arbres s'entend comme une surimpression, et que la combinaison de ces deux prescriptions aboutit à considérer que la parcelle est constructible, mais que la construction doit respecter le caractère verduré de la parcelle, telle que celle-ci résulte de la zone de protection d'arbres; qu'elle ajoute qu'une lecture attentive de la prescription n° 10 du P.P.A.S. n° 51 laisse apparaître que celle-ci n'exclut pas toute construction, que s'il est exact qu'elle évoque la notion de "zone non aedificandi", cette dernière peut se comprendre sans difficulté lorsqu'elle est superposée à une zone d'espaces verts ou à une zone de jardins et qu'en revanche, un tel caractère ne se conçoit pas lorsque la surimpression vient s'ajouter à une zone d'habitat en ordre ouvert; qu'elle relève, en outre, que le caractère non aedificandi n'est pas absolu, puisque le dernier alinéa de l'article 10 prévoit l'hypothèse de

situations particulières, où, en raison des conditions locales, "la limite de la zone peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité", qu'un arrêt LIESSENS, n° 74.153 du 8 juin 1998 confirme qu'une prescription ainsi rédigée n'interdit pas la construction et que l'acte attaqué explicite la raison pour laquelle la construction peut être admise; qu'elle estime que si ce raisonnement n'est pas suivi, et, si, par conséquent, l'on en conclut que les prescriptions relatives, respectivement, à la zone d'habitat et à la zone de protection d'arbres sont incompatibles, alors, les considérations de l'arrêt de suspension relatives au moyen appellent certaines critiques; qu'ainsi, selon elle, la référence à la situation existante au moment de l'élaboration du P.P.A.S. n° 51 ne peut faire oublier qu'un acte réglementaire a vocation à s'appliquer à un nombre indéterminé de situations, qu'un tel règlement doit certes s'apprécier en fonction des éléments qui ont présidé à son adoption, mais aussi en fonction de l'évolution du temps et que, manifestement, la volonté de l'auteur du P.P.A.S. n'a pas été d'empêcher la "constructibilité" du terrain litigieux, car, sinon, ce dernier n'aurait pas été classé en zone d'habitat à caractère ouvert, mais aurait été affecté seulement à la zone de protection d'arbres; qu'elle considère qu'il est inexact d'affirmer qu'existerait en l'espèce une prescription générale (relative à la zone d'habitat à caractère ouvert) et une prescription spéciale (relative à la zone de protection d'arbres), cette dernière l'emportant sur la première, que la solution est toute différente, puisque la zone de protection d'arbres a vocation à s'appliquer à un certain nombre de parcelles du P.P.A.S. et qu'on ne peut admettre que la prescription spéciale soit celle qui, dans l'ensemble du P.P.A.S., couvre la superficie la plus petite, à savoir la zone de protection d'arbres; que, selon la partie adverse, il convient d'écarter les prescriptions graphiques relatives à la parcelle litigieuse, en raison de l'erreur qui est à l'origine de l'incompatibilité précitée; qu'elle soutient

que pour apprécier si, en l'espèce, il existe une atteinte à la nature même de la zone, il faut vérifier si le projet en cause vise à maintenir, autant que possible, la végétation existante et à la régénérer; que tel est le cas, selon la partie adverse, qui sollicite la motivation de l'acte attaqué, ainsi que de l'avis donné le 7 juin 1997 par la commission de concertation;

Considérant que la partie adverse répond, quant à la seconde branche, que l'article 18, § 2, alinéa 3, de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme ne s'applique pas en l'espèce, dès lors qu'il ne s'agit pas ici de zones contiguës, mais de zones qui se superposent;

Considérant que les parties intervenantes développent une argumentation en substance semblable à celle de la partie adverse; qu'elles soulignent que si les prescriptions en cause devaient être considérées comme incompatibles, on ne pourrait que constater que l'interprétation de la requérante aboutit à interdire toute construction ultérieure sur la parcelle litigieuse, ce qui, selon elles, heurte le "principe général", déduit de l'article 16 de la Constitution et de l'article 1^{er} du Protocole additionnel n° 1 à la Convention européenne des droits de l'homme, selon lequel "les restrictions administratives au droit de propriété doivent être interprétées restrictivement";

Considérant que la quasi-totalité de la parcelle sur laquelle se situe la villa à construire se trouve au P.P.A.S. n° 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.S., "affectée exclusivement aux habitations en ordre ouvert", avec certaines contraintes de densité, d'implantation, de gabarit, de toiture et

d'esthétique des matériaux; que la seconde de ces zones est définie comme suit au P.P.A.S. n° 51 :

" 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";

que 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.S. n° 51, il apparaît que les zones de protection d'arbres sont situées les unes en zone d'espaces verts, d'autres en zone de jardins, d'autres enfin d'importance nullement négligeable en zone d'habitat à caractère 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.S. n° 51 a été établi, la parcelle en cause était rattachée à l'un au moins des terrains voisins (l'identité du propriétaire avec l'autre terrain qui la jouxte est contestée); qu'il s'ensuit que le P.P.A.S. 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.S.; qu'il n'y a, dès lors, pas de violation de l'article 16 de la Constitution ou de l'article 1^{er} du Protocole additionnel n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales;

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.S., couvre la superficie la plus petite, à savoir la zone de protection d'arbres;

Considérant que si les prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. 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 fondé;

Considérant que le second moyen à le supposer fondé, n'entraînerait pas une annulation aux effets plus étendus; qu'il n'y a pas lieu de l'examiner,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le 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 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 34.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 14.000 francs et à charge de chacune des parties intervenantes à concurrence de 10.000 francs.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
HANSE,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.