

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 91.670 du 18 décembre 2000

A.56.075/XIII-1581

En cause : **STADLER** Anne,
 ayant élu domicile chez
 Me Jacques de SURAY, avocat,
 avenue de Jette 113/12
 1090 Bruxelles,

 contre :

 la Région de Bruxelles-Capitale,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me France MAUSSION, avocat,
 rue Henri Wafelaerts 47-51/1
 1060 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **WETTENDORFF** Pierre,
 2. **DESMARETS** José,
 3. **DE NYS** (Monsieur),
- ayant tous élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 1^{er} février 1994 par
Anne STADLER qui demande l'annulation de l'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2
décembre 1993 rejetant les recours qu'elle a introduits

contre le refus de permis de lotir n° 392 du 2 février 1993 et le certificat d'urbanisme n° 2 négatif délivré à la même date;

Vu la requête introduite le 9 mai 1994 par laquelle Pierre WETTENDORFF, José DESMARETS et Monsieur DE NYS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 25 mai 1994 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 13 mars 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure de la requérante et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 24 octobre 2000, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 novembre 2000;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. de SURAY, avocat, comparaissant pour la requérante, Me G. VAN HOOREBEKE, loco Me Fr. MAUSSION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me M. JOASSART, loco Me P.

LAMBERT, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 du recours se présentent comme suit :

La requérante introduit le 28 avril 1992 une demande de certificat d'urbanisme n° 2 pour un bien sis à Uccle, avenue de l'Observatoire, 21 à 23 A, dont elle est propriétaire. Le plan de situation existante mentionne deux maisons, dont une à démolir, un bâtiment en ruine à démolir, une serre à démolir et une piscine, ainsi que 102 arbres. La demande de certificat d'urbanisme n° 2 concerne le lotissement du bien et présente deux options d'aménagement des lieux. L'enquête publique, tenue du 18 mai au 1^{er} juin 1992, suscite 270 lettres d'observations ou de réclamations, dont 264 lettres identiques. La commission de concertation émet, en sa séance du 4 novembre 1992, un avis défavorable; le fonctionnaire délégué émet, lui aussi, un avis défavorable le 18 janvier 1993, et le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle délivre le 2 février 1993 un certificat d'urbanisme négatif.

Auparavant, le 25 juin 1992, la requérante introduit une demande de permis de lotir le même terrain. Le projet comporte quinze lots destinés à accueillir quatorze maisons (dix maisons unifamiliales et 4 maisons bifamiliales) et une piscine (existante). Le terrain est traversé dans sa longueur d'une voirie permettant la circulation automobile. L'enquête publique, tenue du 14 au 28 septembre 1992, suscite 6 lettres d'observations ou de réclamations, ainsi que 176 lettres identiques dont les auteurs

demandent à être entendus. La commission de concertation émet, en sa séance du 4 novembre 1992 en même temps qu'elle se prononçait sur la demande de certificat d'urbanisme, un avis défavorable rédigé de la manière suivante :

« Etant donné que la demande s'écarte fortement des conditions habituelles d'implantation de volumes bâtis à l'intérieur d'îlot à Uccle;

Etant donné que les renseignements relatifs aux paramètres de densités, nombre de logements, indices P/S, élaborés sur base d'un "exemple d'implantation" présentent plusieurs contradictions et omissions, et que celles-ci entraînent un manque de garanties dans le respect des qualités esthétiques du site et dans l'impact de la présence de bâtiments en intérieur d'îlot;

Etant donné que la demande sollicite la construction de bâtiments pouvant présenter 3 niveaux de façade + toiture hors sol, tant au droit du vallon que sur la pente Nord à proximité des immeubles de l'avenue Ptolémée, et que l'aménagement des abords, jardins et terrasses alliés à la construction de mur de soutènement d'une hauteur hors sol de max. 2,25m est un risque sérieux d'altérer à jamais les qualités paysagères du site à cet endroit;

Etant donné qu'il y a lieu de préserver en zones non aedificandi ces parties du terrain en pente Nord et d'intérêt paysager, vu la présence de nombreux arbres beaux et monuments classés sains et d'avenir;

Etant donné que la voirie sollicitée dans la demande traverse le vallon (avec une dépression et de fortes pentes qui nécessiteront des ouvrages de soutènement) et aboutit en un imposant point de rebroussement longeant la limite de la propriété de l'immeuble à appartements situé avenue de l'Observatoire;

Etant donné que le projet situe le même tracé de voirie sous la couronne d'arbres monuments sains et d'avenir, ce qui contredit les prescriptions de la demande elle-même en matière de protection des plantations existantes en cours de chantier;

Considérant, au vu des éléments avancés ci-avant que la demande de permis de lotir compromet le bon aménagement d'un tel site, AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée».

Le fonctionnaire délégué émet le 18 janvier 1993 un avis défavorable aux motifs suivants :

« Vu que la propriété est située en zone d'habitation au plan de secteur et à l'intérieur de l'îlot compte tenu du mode de son accès;

Considérant que la demande ne détermine pas expressément les accès à la propriété à ce stade du dossier;

Considérant que l'implantation des zones privatives des constructions, qui est donnée à titre indicatif et pouvant être modifiée, ne garantit pas le bon aménagement des lieux;

Considérant que l'implantation des maisons dans le vallon et sur la pente Nord à proximité des immeubles de l'avenue Ptolémée, alliée à la création de voirie traversant le vallon moyennant des pentes fortes et des travaux d'aménagement qui en résultent, risque d'altérer fortement les qualités paysagères du site à cet endroit;

Considérant le manque de garanties de maintien et préservation des arbres, monuments sains et d'avenir, situés sur le tracé de voirie;

Considérant que par ces diverses imprécisions le projet présenté n'offre pas suffisamment de garanties d'un bon aménagement de l'endroit».

Le collège des bourgmestre et échevins refuse, le 2 février 1993, le permis de lotir sollicité, pour les motifs retenus par la commission de concertation.

La requérante introduit devant le Collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale deux recours contre le certificat d'urbanisme négatif et la décision du collège de refuser le permis de lotir. Le 17 mai 1993, le Collège d'urbanisme, après avoir joint les recours pour connexité, les rejette pour les motifs suivants :

« Considérant la politique urbanistique que la commune entend poursuivre en vue de préserver le caractère paysager propre à certains îlots d'habitations, parcs et jardins;

Considérant que la commune ne s'oppose aucunement à une mise en valeur du site objet de ces recours, mais qu'elle veut nonobstant contrôler la densité bâtie et l'aménagement de la parcelle;

Considérant qu'en effet, cette parcelle fait partie d'un site naturel, le sommet d'un vallon, atout d'un patrimoine paysager des collines uccloises, dont il faut préserver, voire renforcer le caractère, dont le relief;

Considérant que le terrain comporte actuellement des plantations exceptionnelles dont des arbres monumentaux, sains, qu'il faut préserver;

Que dès lors il n'y a pas lieu d'accepter les projets tels que présentés au certificat d'urbanisme et au permis de bâtir;

Considérant qu'il faut au contraire :

- éviter toute construction sur les fortes pentes du vallon;
- répartir les constructions sur les zones les moins pentues et proches du ou des chemins d'accès;
- rechercher l'implantation des bâtiments vers la périphérie de l'îlot;
- localiser la ou les voies carrossables hors des fortes pentes et à l'écart des arbres à préserver (ne portant pas atteinte à leur couronne ni à leurs racines);
- éviter le plus possible les ouvrages d'art conséquents (soutènements, pont, égouts en fouilles profondes,...) ainsi que les grands déblais et remblais, qui déforment le site naturel.

Le Collège estime que le projet, par la position et la longueur de la voie, médiane de la parcelle, et les ouvrages subséquents, par la répartition des lots et des constructions, met en péril le bon aménagement.

Par la simplicité, par le minimum de modification du site, l'aménagement doit pouvoir rencontrer, anticipativement, les contraintes et les exigences, tant de la réalisation des chantiers et infrastructures (camions-grues) que de l'usage résidentiel (déménagements, pompiers, camions de voirie).

Tel que proposé, le projet n'offre pas cette assurance».

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale rejette le 21 décembre 1993 les recours introduits par la requérante contre la décision du Collège d'urbanisme, par un arrêté établi en français et en néerlandais, qui porte les motifs suivants :

« Considérant que, selon la requérante, la décision prise par le Collège d'urbanisme se caractériserait par l'imprécision de ses considérations qui ne permettraient pas d'apprécier dans quelle mesure les projets iraient

à l'encontre de la politique d'urbanisme, et que cette décision ne serait dès lors pas suffisamment motivée;

Considérant au contraire que le Collège d'urbanisme fonde sa décision sur des motifs pertinents et adéquats; qu'en effet ce collège critique notamment l'implantation de constructions sur les fortes pentes du vallon sans exploiter les possibilités d'implantation en périphérie de l'ilot, la localisation des voies carrossables, à proximité d'arbres à préserver et sur des pentes, ainsi que la création d'ouvrages d'art comportant de grands déblais et remblais;

Considérant que le Collège d'urbanisme estime à juste titre que le projet, par la position et la longueur de la voie médiane de la parcelle, et les ouvrages subséquents, par la répartition des lots et des constructions, met en péril le bon aménagement des lieux;

Considérant que ledit Collège ne s'oppose pas à la mise en valeur du bien sis en zone d'habitation au plan de secteur, mais ne fait que fixer des limites à l'aménagement d'une parcelle qui fait partie d'un site naturel, atout du patrimoine paysager des collines uccloises, dont il faut préserver, voire renforcer le caractère, dont le relief;

Considérant que dans ces conditions, le projet tel que présenté par la requérante, est contraire au bon aménagement des lieux, et qu'il y a lieu dès lors de rejeter les recours exercés le 17 juin 1993 contre la décision de refus du Collège d'urbanisme».

Cet arrêté constitue l'acte attaqué;

Considérant que le certificat d'urbanisme a pour objet de fournir des renseignements sur la situation d'un bien immobilier au regard des prescriptions urbanistiques, et que ces renseignements sont donnés sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où une demande de permis serait déposée; qu'il n'a pas d'effet sur le fond du droit et ne constitue pas un acte dont l'annulation puisse être ordonnée; que le recours est irrecevable en tant qu'il est dirigé contre l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 décembre 1993, qui rejette le recours introduit par la requérante contre le certificat d'urbanisme négatif délivré le 2 février 1993;

Considérant que la requérante prend un premier moyen qu'elle formule comme suit :

« Premier moyen tiré du fait que à l'encontre du plan de secteur qui a valeur de règlement, le Gouvernement adhère à la thèse du Collège et classe dans sa totalité une terre à bâtir selon le plan de secteur en zone résidentielle, en tant que site naturel où il est interdit de construire.

Ce faisant le Gouvernement nie toute valeur au plan de secteur, qui est la règle de l'octroi ou du refus des permis de lotir. Il est vain d'affirmer que la terre tout entière peut être lotie, pour ensuite décider que la même terre toute entière ne peut pas être lotie car elle fait partie d'un site naturel à protéger»;

Considérant que ni l'arrêté attaqué, ni la décision du collège d'environnement ne dénie au terrain en cause son caractère constructible; que ces décisions estiment seulement le projet présenté incompatible avec le bon aménagement des lieux; que le moyen attribue à l'acte attaqué une portée qu'il n'a pas; qu'il n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen qu'elle formule comme suit :

« Deuxième moyen, tiré de l'imprécision des motifs :

- l'implantation est indiquée avec précision sur le plan de demande du permis de lotir. Chacun sait que le Collège en délivrant le permis de bâtir détermine l'implantation du bâtiment.
- le vallon est une faible dénivellation de 15% maximum, et en aucune façon un vallon important. A fortiori, les pentes de ce vallon ne sauraient pas être fortes.
- la voie carrossable est définie, et contourne soigneusement les arbres à préserver, partie intégrante du site»;

Considérant, quant à la première critique, que l'acte attaqué ne contient aucune remarque relative à une éventuelle imprécision des plans accompagnant la demande de permis de lotir;

Considérant, quant à la deuxième critique, qu'une pente de 15 p.c. pourrait déjà être qualifiée de forte; que le plan joint à la demande de permis indique qu'en un endroit, la dénivellation atteint 3 mètres sur une distance en plan de 11 mètres, soit une pente de 27 p.c., et que la voirie projetée gravit sept mètres sur une distance en plan de 37,5 mètres, soit une rampe de plus de 18 p.c.;

Considérant, quant à la troisième critique, qu'il ressort de la comparaison du plan de lotissement et du plan de situation et d'évaluation écologique des arbres, que les arbres numérotés 5, 9, 28, 81 et 91 doivent être abattus pour faire place à la voirie, et que les arbres numérotés 12 et 44 en sont à la limite; que les arbres à abattre sont deux châtaigniers de 24 et 26 mètres de hauteur considérés l'un comme «monument», l'autre comme «beau», un cyprès de 6 mètres, un cerisier et un charme de 10 mètres, tous trois qualifiés «beaux»; que les arbres frôlés par la voirie, et dont les racines seraient atteintes par les fondations de celle-ci sont un hêtre de 26 mètres et un chêne de 16 mètres, tous deux qualifiés «monument»;

Considérant que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen qu'elle formule comme suit :

« Troisième moyen : pris des erreurs de droit : révélant le caractère improvisé de l'acte attaqué :

1° le recours a été posté le 29 juin 1992 sous l'empire de la loi du 29 mars 1962. Néanmoins, il a été fait application de la nouvelle ordonnance du 29 août 1991 et néanmoins le gouvernement justifie son refus en se contentant et sur l'ordonnance du 29 août 1991 et sur la loi du 29 mars 1962, alors qu'il aurait dû dire le texte à appliquer.

2° le plan de secteur de Bruxelles est du 18 novembre et non du 08 novembre 1979.

3° la demande du permis de lotir a été introduite le 29 juin 1992 et non le 25 juin.

4° il n'y avait pas lieu de joindre deux procédures complètement distinctes et qui auraient pu faire l'objet de décisions différentes»;

Considérant, sur la première branche, que le préambule de l'acte attaqué vise à la fois l'ordonnance du 29 août 1991 et la loi du 29 mars 1962; que le visa de cette dernière est surabondant et ne peut affecter la légalité de l'arrêté attaqué;

Considérant, sur la deuxième branche, que l'erreur commise dans la date du plan de secteur - qui n'est ni le 8 novembre 1979, comme le porte l'acte attaqué, ni le 18 comme l'indique la requérante, mais le 28 novembre 1979 - résulte d'une faute de frappe sans incidence sur la légalité de l'acte attaqué, son destinataire n'ayant pu se méprendre sur l'identification du plan visé;

Considérant, sur la troisième branche, que la demande de permis de lotir est bien datée du 25 juin 1992, comme le mentionne l'arrêté attaqué;

Considérant, sur la quatrième branche, que le moyen n'indique pas en quoi la jonction du recours contre le certificat d'urbanisme et du recours contre le refus de permis de lotir serait illégale;

Considérant que le moyen n'est pas fondé en ses trois premières branches, et est irrecevable en sa quatrième;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen qu'elle formule comme suit :

« Quatrième moyen, tiré de la violation de la loi sur l'emploi des langues.

Alors que la procédure est en français (premier, deuxième ressort), l'acte attaqué est rédigé en

néerlandais ET en français. Ces textes ont égale valeur juridique car la seule signature du ministre figure au milieu de la page sous les deux textes, c'est-à-dire le texte français et le texte néerlandais, leur accordant une même valeur juridique.

Il ne s'agit pas d'une traduction, mais de la décision en troisième ressort, rendue en néerlandais et en français»;

Considérant qu'aux termes de l'article 39, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, «les arrêtés du Gouvernement sont rédigés et publiés au Moniteur belge, texte français et texte néerlandais l'un en regard de l'autre»; que l'arrêté attaqué est établi conformément à cette disposition; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante soutient qu'il s'est écoulé un délai déraisonnable entre l'introduction de la requête et le rapport de l'auditorat; qu'elle y voit une violation de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et demande que le rapport de l'auditorat soit écarté des débats et que sa demande d'annulation soit accueillie;

Considérant qu'à supposer établie la violation de l'article 6 de la Convention, il n'en resterait pas moins qu'écarter des débats une pièce produite dans des conditions irrégulières n'a de sens que s'il s'agit d'une pièce qui contient des éléments neufs propre à nourrir le débat devant la juridiction; que le rapport de l'auditorat présente une synthèse du dossier et son analyse juridique; qu'en l'espèce, l'auditeur n'a pas collecté d'éléments neufs au cours de l'instruction du dossier, éléments dont on pourrait éventuellement se demander s'ils peuvent être pris en considération malgré la date où ils ont été versés au dossier; qu'écarter le rapport ne modifierait en tout état de cause pas les données du débat et placerait le Conseil d'Etat dans l'impossibilité de statuer dans le

respect des règles de procédure établies dans l'intérêt d'une bonne justice, et donc dans l'intérêt des parties; que cela pourrait encore moins avoir pour conséquence que la requête devrait être accueillie, alors qu'aucun de ses moyens n'est fondé; qu'il n'y a pas lieu d'écarter le rapport, sans même examiner s'il a été déposé dans un délai raisonnable;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante évoque une série de faits qui se sont produits entre 1994 et 2000, à savoir des modifications des prescriptions urbanistiques et un projet immobilier sur un terrain voisin; qu'elle formule implicitement à ce sujet des accusations de détournement de pouvoir et invoque explicitement une violation des articles 10 et 11 de la Constitution; qu'elle n'indique toutefois aucune conséquence qu'il y aurait lieu d'en tirer quant au présent recours;

Considérant que la légalité d'un acte administratif s'apprécie au jour où cet acte a été pris; que l'argumentation développée dans le dernier mémoire est dépourvue de pertinence,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 13.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre, le dix-huit décembre deux mille par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.