

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 162.475 du 15 septembre 2006

A.176.526/XIII-4277

En cause : **DE LONGUEVILLE** Bernard,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Commune d'Uccle.

Partie intervenante :
KAZEMIER ALI AKBAR,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 7 septembre 2006 par Bernard DE LONGUEVILLE, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution "du permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 19 novembre 2005 pour la transformation d'un restaurant et d'un appartement sur un bien sis avenue De Fré, 190";

Vu l'ordonnance du 8 septembre 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 14 septembre 2006 à 14.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, M. Bernard DE LONGUEVILLE, requérant et son conseil Me J. SAMBON, avocat, M^{me} L. JERKOVIC, juriste et M. D.

HEYMANS, architecte, comparaissant pour la partie adverse, et Me F. VAN DE GEJUCHTE, loco Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Bernard DE LONGUEVILLE est domicilié et réside au 188 avenue De Fré. Il s'agit d'une maison d'habitation classique d'un gabarit rez + 1+ toiture. Du côté Ouest, sur la parcelle n° 186, est également implantée une maison d'habitation au gabarit similaire. Sur le côté Est, sur la parcelle n° 190, se situe une maison dont l'affectation est mixte: restaurant et logement.

2. Les lieux sont affectés au projet de plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) en zone d'habitation et le long d'un espace structurant .

3. Ils sont également compris dans un plan particulier du sol n° 51 "Quartier Floride / Langeveld", approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988.

4. En 2004, une demande de permis d'urbanisme est introduite pour le bien sis avenue De Fré, 190, demande qui a pour objet l'extension du restaurant et l'aménagement d'un appartement. Cette demande est soumise aux mesures particulières de publicité compte tenu des dérogations au plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) en ce qui concerne l'implantation, l'esthétique, le volume et la dimension de la parcelle. Une enquête publique est organisée du 30 août au 13 septembre 2004 à laquelle le requérant participe ainsi que les autres voisins immédiats (192 et 194 avenue De Fré).

5. Compte tenu des dimensions du projet envisagé (extension de 6,42 mètres de profondeur au rez-de-jardin, dépassement de la façade arrière de la maison mitoyenne du requérant de 10,22 mètres, création d'une terrasse à l'arrière), la commission de concertation émet un avis défavorable lors de sa séance du 29 septembre 2004 (le 29 juillet 2004 selon la partie adverse qui ne produit cependant aucun document à cet égard).

6. Selon la note d'observations de la partie adverse, cette première demande de permis d'urbanisme fut suivie d'un refus le 12 octobre 2004.

7. Le 4 avril 2005, une deuxième demande de permis d'urbanisme est introduite pour un projet similaire.

8. Compte tenu des dérogations au PPAS n° 51, la demande de permis est soumise à enquête publique du 25 avril au 9 mai 2005.

9. Dans le cadre de cette enquête publique, Bernard DE LONGUEVILLE introduit une réclamation qui précise notamment ce qui suit :

" Suite à la demande d'extension du restaurant de notre voisin, je vous informe que je souhaite participer à la réunion de concertation y relative, afin de pouvoir traiter les points suivants :

Le projet est une modification de la demande précédente. Les points soulevés (et leur numérotation) sont donc essentiellement les mêmes que dans ma lettre du 12 septembre 2004.

1. - un mur de quatre niveaux et de près de 10 mètres de long sur le coté du jardin aura un effet 'masse' sensible non seulement pour nous, mais aussi pour les voisins, sans compter sur la suppression de tout ensoleillement pour au moins le n° 188 (sic), et ceci malgré la petite diminution de gabarit du nouveau projet.

Note : sur les plans, les cotes sont indiquées par rapport au niveau de la rue, et non du sol du jardin: le point coté 10m30 se trouve à près de 13m du sol coté jardin!

2. - dans ce projet encore, le mur est projeté comme mitoyen. Il est très difficile, sinon impossible d'assurer une insonorisation convenable de ce type de mur, et comme il faut envisager qu'il y aura rapidement une construction de notre coté, il me semble préférable de prévoir directement un double mur, avec séparation complète, peut-être une semelle commune. Le surcoût ne sera pas élevé, et permettra d'éviter les actuels problèmes lors d'utilisation de musique, et les bruit de conversations.

Note : si les résistances thermiques sont calculées et décrites dans le projet, il n'y a rien concernant le bruit, ni les éventuels efforts pour en réduire la nuisance, sauf la mention "isolant phonique 1 cm" dans le sol entre la cuisine et le restaurant. La toiture est renseignée en ardoise: est ce une erreur de mention sur les plans? (...)

5. - Sur le plan reprenant la situation actuelle, il y a deux conduits d'air représentés sur le coté droit du bâtiment, au lieu des trois existantes. Que deviennent-elles ? Que sera leur niveau de bruit ? Actuellement, et on nous avait assuré que c'était provisoire, le bruit en fonctionnement est nettement supérieur au bruit de fond (4 à 6 db(A), surtout le week-end et le soir, probablement en raison de dessin des conduits, et surtout de l'absence de silencieux, ainsi que des sorties sous le niveau de la toiture.

Le nouveau projet ajoute deux feux ouverts (ou un double feu) sans indiquer de chemin de fumée.

A ce propos, sur les plans du 19/11/2004, les cheminées avant et arrière sont dessinées entièrement sur le n° 190, alors qu'elles sont mitoyennes, et utilisées de notre côté (188).

- 6.- l'avis des pompiers soulève d'ailleurs un problème similaire pour le local poubelle. Si les odeurs ont beaucoup diminué depuis l'arrivée du nouvel exploitant, il arrive que l'odeur de poubelle nous empêche d'utiliser notre terrasse ou notre jardin.
- 7.- lors des agrandissements du restaurant «Calvados» au 182, en janvier 1996, la commission de concertation avait remis un avis (permis n° 32.857 séance du 22/11/95 1008/95) pertinent :

«considérant cependant qu'il s'indique de maintenir à l'exploitation HORECA une échelle s'accordant aux caractéristiques résidentielles des environs immédiats avis favorable à condition :

- de limiter la profondeur...
- d'exclure tout usage extérieur (jardin ou terrasse) aux fins du restaurant, afin de sauvegarder les qualités résidentielles de la zone, ainsi que la zone de cours et jardin du PPAS
- de placer une haie vive ...entre le parking et le jardin etc...»

tandis que le permis délivré par la Commune était essentiellement motivé par

«la demande améliore l'esthétique et la volumétrie de la façade arrière», et justifie en «considérant qu'une extension de 19%, maintenant la surface sous plafond des 200 m² imposé par le PPAS et allié à une renonciation à utiliser tout espace extérieur à des fins commerciales est de nature à maintenir à l'exploitation une échelle compatible aux habitations environnantes, etc...»

Le restaurant «Calvados» (devenu frères Romano) et celui de Mr et Mme Kazemier sont construits dans des immeubles identiques, et situés à 30m de distances. La situation de l'environnement n'a pas beaucoup évolué depuis la délivrance de ce permis, si ce n'est par la rénovation profonde de trois immeubles, tous destinés au logement, et la disparition d'un restaurant par défaut de stationnement possible.

Le projet actuel, avec une surface de plus de 300m², ne porte aucun remède à cette situation. Malgré de notables améliorations, il ne répond pas encore à l'ensemble des conditions émises par la commission dans un avis du 29 septembre 2004, fort bien motivé.

Nous insistons sur la nécessité de préserver cette finalité de logements, car l'extension des constructions vers l'intérieur de l'îlot risque d'étouffer la renaissance, et de conduire à la solution de recours du PRAS, consistant à s'étendre pour aligner les arrières et à transformer en bureau quand il n'y aura plus moyen de faire autre chose pour conserver ces demeures d'il y a (presque) deux siècles.

Ce que nous souhaitons éviter.

- 8.- en examinant les plans, il me semble que certains murs intérieurs, parallèles à l'avenue Defré, ont disparu ou les baies ont été largement agrandies. Ces modifications, qui affectent la stabilité de notre immeuble aussi par effet de suppression des contreventements pourraient-elles être à l'origine de fissures qui sont apparues depuis un an environ?

voir en particulier les fissures entre l'encorbellement du 190 et la façade au premier étage.

En vous remerciant d'avance de l'attention que vous voudrez bien porter à ce dossier, mon épouse et moi-même vous prions de croire, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les échevins, à nos sentiments distingués".

10. La commission de concertation, en sa séance du 1^{er} juin 2005, émet un avis favorable conditionnel, rédigé comme suit :

- "
- Vu les résultats de l'enquête publique ;
 - Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant;
 - Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°51 (AR du 15.04.1988);
 - Considérant que la demande porte sur la transformation d'un restaurant et d'un appartement;
 - Considérant que la demande déroge à l'implantation et à la superficie de l'Horéca (+de 200 m² préexistants au PPAS);
 - Considérant que le permis d'urbanisme n° 36.441 précédent a été refusé;
 - Considérant que la situation existante et les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :
 - L'immeuble à trois façades de la demande forme ici ensemble cohérent avec la maison voisine qui lui est symétrique en façade jardin, hormis l'extension du rez-de-chaussée obtenue probablement en 1980;
 - Le restaurant existant occupe le sous-sol, le rez et le 1^{er} étage;
 - Le profil du mur mitoyen diminue à chaque niveau à mesure que l'on monte dans le gabarit;
 - La zone de jardin est totalement couverte par du gravier;
 - Le jardin de la maison arrière est plus petit en réalité que ce qui est indiqué au plan;
 - La maison arrière bénéficie d'un garage en fond de parcelle;
 - Considérant que par rapport au Plan Particulier d'Affectation du Sol, le projet
 - Vise à répondre aux objectifs du Plan Particulier d'Affectation du Sol en limitant l'affectation restaurant au sous-sol et au rez-de-chaussée et en réaffectant le 1^{er} étage au logement, ce qui améliore également l'intégration du programme à son environnement;
 - Propose, dans la zone de bâtisse du Plan Particulier d'Affectation du Sol (profondeur de 25 mètres), une extension de 6,42 mètres de profondeur au rez-de-jardin, ce qui porte la profondeur totale de l'immeuble à 20,69mètres et déroge à la profondeur maximale que permet le Plan Particulier d'Affectation du Sol pour les maisons mitoyennes dans cette zone (18mètres au rez-de-chaussée et 15 mètres pour le volume principal);
 - Considérant que par rapport à la demande précédente, le projet
 - Supprime la terrasse au rez-de-chaussée arrière, ce qui réduit les nuisances en intérieur d'îlot;
 - Aménage une entrée séparée pour le logement situé à l'étage;
 - Adapte mieux le volume de l'extension de l'étage à l'architecture de la construction et au gabarit du vois in de gauche, ce qui améliore l'esthétique de la façade arrière;
 - Intègre entièrement les hottes à la construction, ce qui améliore sensiblement l'esthétique de la façade latérale et réduit les nuisances;
 - Aménage une pergola dans la zone de jardin pour y permettre le stationnement de 6 véhicules et plante 3 arbres;
 - Considérant qu'en ce qui concerne le restaurant :

- La superficie dépasse les 200 m² prescrits, par le Plan Particulier d'Affectation du Sol (294m² indiqué au formulaire de la demande);
- Cependant, le sous-sol comprend plusieurs locaux de réserves et caves qui ne doivent pas être comptabilisés car situés sous le niveau du sol, ce qui réduit la dérogation;
- Considérant, qu'en ce qui concerne les logements:
- L'extension du 1^{er} étage s'implante sur le côté droit, en s'écartant de la mitoyenneté de gauche de 2,77m, implante entre le nouveau volume et la mitoyenneté une terrasse au profit du séjour et propose un pare-vues translucide pour respecter le code civil;
- La profondeur totale de l'étage respecte le Plan Particulier d'Affectation du Sol (15m);
- La toiture plate de l'extension du restaurant est inaccessible, mais il n'y est pas prévu de revêtement esthétique, ce qui est à améliorer;
- En façade avant une baie est transformée en porte pour l'appartement du 1^{er} étage;
- Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement de jardin sur la parcelle
- Une pergola implantée le long de la limite mitoyenne de gauche (haie de 4mètres de haut) abrite 6 emplacements de parking; ce qui limite l'aménagement du jardin à la plantation de quelques arbres de part et d'autre de la pergola; et ce qui ne prévoit pas suffisamment de zone en pleine terre autour des emplacements de parage;
- Le parking est couvert d'un revêtement en graviers, source de nuisances sonores;
- Considérant que le projet présenté est en nette amélioration par rapport à la demande précédente;
- Considérant que la dérogation à la profondeur de bâtisse (+ 2, 69m) se justifie par le fait qu'elle permet au commerce de s'implanter uniquement au rez-de-chaussée et rez-de jardin;
- Considérant que l'architecture proposée s'intègre à la construction existante;
- Considérant que l'intégration des cheminées améliore l'esthétique et réduit les nuisances;
- Considérant que la dérogation à la superficie de l'Horéca est mineure étant donné que plusieurs locaux de réserves en sous-sol ont été comptabilisés à tort dans les superficies et que la superficie totale affectée au commerce diminue;
- Considérant que l'aménagement du jardin n'est pas suffisant et que la toiture terrasse de l'extension du restaurant doit prévoir un revêtement esthétique afin d'améliorer l'intérieur d'îlot;

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de prévoir une finition esthétique de la toiture plate de l'extension du restaurant (toiture verte);
2. de préciser l'aménagement du jardin (essence des arbres à planter) en augmentant la zone de pleine terre et l'engazonnement (réserver un jardin de 10m au moins à la maison arrière) en excluant le revêtement en graviers;
3. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire avant délivrance du permis"

11. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle fait une proposition de dérogation le 16 juin 2005.

12. Le fonctionnaire délégué accorde les dérogations le 28 juillet 2005.

13. Les plans architecturaux ont été modifiés le 27 septembre 2005.

14. Le permis d'urbanisme est délivré le 11 octobre 2005.

Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée. Il est motivé comme suit :

" Vu les résultats de l'enquête publique;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°51 (AR du 15.04.1988);

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un restaurant et d'un appartement;

Considérant que la demande déroge à l'implantation et à la superficie de l'Horéca (+ de 200m² préexistants au PPAS);

Considérant que le permis d'urbanisme n°36.441 précédent a été refusé;

Considérant que la situation existante et les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :

- L'immeuble à trois façades de la demande forme un ensemble cohérent avec la maison voisine qui lui est symétrique en façade jardin, hormis l'extension du rez-dechaussée obtenue probablement en 1980;
- Le restaurant existant occupe le sous-sol, le rez et le 1er étage;
- Le profil du mur mitoyen diminue à chaque niveau à mesure que l'on monte dans le gabarit
- La zone de jardin est totalement couverte par du gravier;
- Le jardin de la maison arrière est très petit;
- La maison arrière bénéficie d'un garage en fond de parcelle;

Considérant que par rapport au Plan Particulier d'Affectation du Sol, le projet:

- Vise à répondre aux objectifs du Plan Particulier d'Affectation du Sol en limitant l'affectation restaurant au sous-sol et au rez-de-chaussée et en réaffectant le 1er étage au logement ce qui améliore également l'intégration du programme à son environnement;
- Propose, dans la zone de bâtisse du Plan Particulier d'Affectation du Sol (profondeur de 25mètres), une extension de 6,42mètres de profondeur au rez-de-jardin, ce qui porte la profondeur totale de l'immeuble à 20,69 mètres et déroge à la profondeur maximale que permet le Plan Particulier d'Affectation du Sol pour les maisons mitoyennes dans cette zone (18 mètres au rez-de-chaussée et 15 mètres pour le volume principal);
- Supprime la terrasse au rez-de-chaussée arrière, ce qui réduit les nuisances en intérieur d'îlot;

- Aménage une entrée séparée pour le logement situé à l'étage;
- Adapte mieux le volume de l'extension de l'étage à l'architecture de la construction et au gabarit du voisin de gauche, ce qui améliore l'esthétique de la façade arrière;
- Intègre entièrement les hottes à la construction, ce qui améliore sensiblement l'esthétique de la façade latérale et réduit les nuisances;
- Aménage une pergola dans la zone de jardin pour y permettre le stationnement de 6 véhicules et plante 3 arbres;
- La superficie dépasse les 200 m² prescrits par le Plan Particulier d'Affectation du Sol (294m² indiqué au formulaire de la demande);
- Cependant, le sous-sol comprend plusieurs locaux de réserves et caves qui ne doivent pas être comptabilisés car situés sous le niveau du sol, ce qui réduit la dérogation;

Considérant, qu'en ce qui concerne les logements :

- L'extension du 1er étage s'implante sur le côté droit en s'écartant de la mitoyenneté de gauche de 2,77m, implante entre le nouveau volume et la mitoyenneté une terrasse au profit du séjour et propose un pare-vues translucide pour respecter le code civil;
- La profondeur totale de l'étage respecte le Plan Particulier d'Affectation du Sol (15m);
- La toiture plate de l'extension du restaurant est inaccessible;
- En façade avant; une baie est transformée en porte pour l'appartement du 1er étage;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement de jardin sur la parcelle :

- Une pergola implantée le long de la limite mitoyenne de gauche (haie de 4mètres de haut) abrite les emplacements de parking

Considérant que le projet présenté est en nette amélioration par rapport à la demande précédente;

Considérant que la dérogation à la profondeur de bâtisse (+ 2, 69m) se justifie par le fait qu'elle permet au commerce de s'implanter uniquement au rez-de-chaussée et rez-de-jardin;

Considérant que l'architecture proposée s'intègre à la construction existante;

Considérant que l'intégration des cheminées améliore l'esthétique et réduit les nuisances;

Considérant que la dérogation à la superficie de l'Horéca est mineure étant donné que plusieurs locaux de réserves en sous-sol ont été comptabilisés à tort dans les superficies et que la superficie totale affectée au commerce diminue;

Considérant que la demande a été modifiée pour répondre aux conditions émises par le Collège échevinal en date du 24/05/2005 et du Fonctionnaire délégué en date du 28/07/2005;

Considérant que les modifications des plans qu'impliquent ces conditions n'affectent pas l'objet de la demande, et répondent par conséquent aux conditions d'application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Considérant que les plans modifiés (indiqués D et E et datés du 27/09/2005) et documents complémentaires satisfont à ces conditions et notamment par :

- L'aménagement du jardin qui augmente la zone de pleine terre et l'engazonnement (réserver un jardin de 10 mètres au moins à la maison arrière), prévoit la plantation de nouvelles essences arbustives et remplace le revêtement en graviers par des «dalles gazons»;
- Une finition esthétique de la toiture plate de l'extension du restaurant (toiture verte)".

Considérant qu'à l'audience du 14 septembre 2005 le conseil de KAZEMIER ALI AKBAR a déclaré faire intervention dans la procédure en référé d'extrême urgence en sa qualité de bénéficiaire de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que la partie adverse et la partie intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité; qu'elles font valoir que le permis critiqué date du 11 octobre 2005, que le requérant a été attentif aux demandes introduites tant en 2004 qu'en 2005 et qu'il n'est pas vraisemblable qu'il ne se soit pas informé de l'issue de la seconde de celles-ci; qu'elles concluent que le recours, introduit le 7 septembre 2006, doit être considéré comme formé plus de soixante jours après qu'il eut connaissance de l'acte attaqué et, par conséquent, tardif;

Considérant que, de plus, la partie adverse fait valoir que le requérant aurait eut à tout le moins connaissance du dossier et du permis litigieux le 16 août 2006 lors d'une visite à l'administration communale, en manière telle que le délai mis pour introduire sa demande sous le bénéfice de l'extrême urgence, le 7 septembre 2006, démentirait celle-ci;

Considérant que lorsqu'un acte ne doit être ni notifié ni publié, c'est à la partie qui conteste la recevabilité ratione temporis d'un recours qu'il appartient de démontrer que le requérant a eu connaissance de l'existence de l'acte attaqué et qu'il a pu avoir connaissance de son contenu plus de soixante jours avant le dépôt de son recours;

Considérant que le requérant expose qu'il a constaté le début des travaux le 2 septembre 2006; que cet élément de fait n'est pas contesté;

Considérant que le conseil de l'intervenant a déclaré à l'audience qu'il n'avait été procédé à aucun affichage du permis en cause;

Considérant que le document produit par la partie adverse, non daté et dont l'auteur n'est pas déterminé, ne peut être tenu pour probant, nul ne pouvant se délivrer une preuve à lui-même;

Considérant dès lors que, d'une part, l'exception d'irrecevabilité ne peut, en l'état actuel de l'instruction de la cause, être accueillie, et que le comportement du requérant ne dément pas l'extrême urgence qu'il allègue;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 2, 13, 24 et 28 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), de la violation des prescriptions 2.1, 2.2 et 2.3 du plan régional d'affectation du sol tel qu'adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans son arrêté du 3 mai 2001, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir, en ce que le projet autorisé par le permis litigieux permet une superficie de 294m² affectés en restaurant, alors que la superficie autorisée pour les commerces est limitée, par projet et par immeuble, à 150m² par le PRAS et que la motivation de l'acte attaqué n'établit pas que les conditions permettant d'augmenter cette superficie soient remplies dans le cas d'espèce;

Considérant que la partie adverse fait valoir, en sa note d'observations, que la prescription 2.3 du PRAS ne trouvait pas à s'appliquer en l'espèce, aux motifs suivants :

- " Contrairement à ce qu'affirme la partie requérante, il ne s'agit pas d'une augmentation de la superficie plancher affectée au restaurant. En effet, le projet passe d'une superficie plancher de 326 m² à 294 m² (pièce n° 10) consiste à supprimer le restaurant du premier étage et à agrandir le restaurant du rez-de-chaussée. Dès lors la prescription 2.3 du PRAS, en tant qu'elle vise l'augmentation des superficies planchers affectées aux commerces, ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce. En effet, l'acte attaqué ne devait pas établir l'existence de raisons sociales ou économiques justifiant l'augmentation de superficie, étant donné que le projet vise la diminution de cette superficie dûment autorisée.";

Considérant qu'au plan régional d'affectation du sol, les lieux d'implantation sont situés en zone d'habitat, le long d'un espace structurant; que les prescriptions relatives à cette zone précisent ce qui suit :

- " 2.1. Ces zones sont affectées aux logements. (...)
2.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.
La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².
Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :
1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité".

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision et que cette motivation doit être adéquate;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué n'établit pas l'existence de raisons sociales ou économiques ni les circonstances locales qui justifieraient que la superficie de plancher affectée au commerce dépasse 150m² ; qu'il ne comporte pas les explications données par la partie adverse en sa note d'observations, en sorte qu'il n'est pas possible, à la seule lecture de l'acte attaqué, d'en comprendre la motivation; que le moyen est sérieux;

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que lui causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, le requérant fait valoir que l'implantation du projet sur le double de la profondeur de son immeuble et la création d'un mur aveugle de quelques sept mètres de hauteur sur dix mètres de profondeur aboutit à modifier sensiblement le milieu de vie et la structure du bâti au détriment des personnes qui vivent à proximité immédiate de la parcelle litigieuse; que selon lui la circonstance que la parcelle est située en zone d'habitat n'implique pas que les voisins doivent tolérer des constructions immobilières importantes autorisées illégalement ou sans considération du bon aménagement des lieux; que cette dénaturation du cadre de vie s'accompagne, dans le cas d'espèce, d'une perte de vue et de luminosité; qu'il soutient qu'il bénéficie actuellement de vues ouvertes sur son jardin, le jardin du 190 et les plantations arborées qui se trouvent au-delà et que ces différentes vues seront

compromises, comme l'établissent les simulations faites, par l'extension de la façade arrière au premier étage sur sept mètres et la construction du mur aveugle de dix mètres de longueur sur 6,85 mètres de hauteur; qu'il relève également que le permis délivré concrétise l'implantation d'un parking en intérieur d'îlot, dans une zone de jardin non constructible et destinée exclusivement aux espaces de verdure à l'exclusion de tout emplacement de parking à l'air libre et que ce parking sera implanté à hauteur de son jardin et le long de celui-ci; qu'une telle implantation et une telle infrastructure qui n'a manifestement rien de commun avec l'affectation de la zone de jardin, emporte une dénaturation profonde de celle-ci et est également constitutive d'un préjudice grave; que ce préjudice est difficilement réparable dans la mesure où la construction, une fois réalisée, ne permettrait que très difficilement une remise dans le pristin état;

Considérant que la partie adverse conteste le fait que le projet dénature les lieux et entraîne une aggravation substantielle de la situation actuelle du requérant; qu'elle soutient que dans un environnement urbain les voisins doivent s'attendre à voir s'ériger des constructions, et que le projet "prévoit des aménagements extérieurs qui sont de nature à améliorer (son) cadre de vie"; qu'au contraire d'entraîner une perte de vue, "il améliorera cette vue car le projet prévoit la plantation de quelques arbres, l'aménagement d'un jardin de 10 mètres avec gazon pour la maison arrière, le remplacement du revêtement en graviers par des dalles engazonnées, une toiture verte pour la toiture du restaurant, et l'aménagement d'une pergola pour abriter les quatre emplacements de parking"; que, selon la partie adverse, "le requérant n'établit pas en quoi le projet litigieux est de nature à lui causer une perte de luminosité et d'ensoleillement, d'autant que le projet litigieux se situe à l'Est et que la perte d'ensoleillement ne se produirait que tôt le matin"; qu'en substance, quant aux nuisances liées au bruit et aux odeurs, la partie adverse rappelle que le restaurant est en exploitation depuis "les années 1980" et prétend que le requérant n'établit pas en quoi la situation serait aggravée par le projet litigieux; qu'enfin, elle fait valoir que le caractère difficilement réparable du préjudice paraît purement spéculatif;

Considérant que la circonstance que la parcelle sur laquelle serait implanté le projet autorisé est située en zone d'habitat n'implique pas que les voisins subissent une dénaturation de leur cadre de vie en raison de constructions illégales ou contraires au bon aménagement des lieux; qu'il ressort du dossier photographique produit par le requérant qu'il bénéficie actuellement de vues ouvertes sur son jardin, sur le jardin voisin de l'immeuble n° 190 et sur les plantations arborées qui se trouvent au-delà; que la partie adverse n'a pas contesté que ces différentes vues seront compromises, au vu des simulations produites, par l'extension de la façade arrière au premier étage sur sept mètres et la construction du mur aveugle de dix mètres de longueur sur 6,85 mètres de

hauteur; que le projet autorisé prévoit l'implantation d'un parking en intérieur d'îlot, à hauteur du jardin du requérant et le long du jardin de ce dernier, dans une zone de jardin non constructible et destinée exclusivement aux espaces de verdure à l'exclusion de tout emplacement de parking à l'air libre; que le projet autorisé par l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée emporte une dénaturation importante de l'environnement existant dont bénéficie le requérant et que ce préjudice subi quotidiennement n'est pas susceptible d'être adéquatement réparé par la seule annulation de l'acte attaqué; que le risque de préjudice grave difficilement réparable est établi;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que la suspension de l'exécution de la décision critiquée puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par KAZEMIER ALI AKBAR dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle le 11 octobre 2005 pour la transformation d'un restaurant et d'un appartement sur un bien sis avenue De Fré, 190.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par KAZEMIER ALI AKBAR, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quinze septembre deux mille six par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.