

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

**A R R E T**

n° 169.870 du 6 avril 2007

A.182.172/XIII-4515

En cause :

1. **DE VILLENFAGNE** Elisabeth,
2. **CANTILLANA** Alain,
3. **CONVENT** Alexandre,
4. **MOLS** Georges,
5. **ORBAN** Alain,
6. **DE HEMPTINNE** Marie,

ayant élu tous domicile chez  
Mes Dominique LAGASSE et  
Emmanuel van NUFFEL, avocats,  
chaussée de La Hulpe 187  
1170 Bruxelles,

contre :

**la Commune d'Uccle.**

-----  
--

**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 2 avril 2007 par Elisabeth DE VILLENFAGNE, Alain CANTILLANA, Alexandre CONVENT, Georges MOLS, Alain ORBAN et Marie DE HEMPTINNE, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 juin 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Frédérique PONCELET en vue de la transformation d'une maison d'habitation comprenant deux logements, sur un bien sis Bosveldweg, 20;

Vu l'ordonnance du 3 avril 2007, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 4 avril 2007 à 14.30 heures;

Vu le dossier administratif et la note d'observations de la partie adverse;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour les requérants, et M<sup>me</sup> L. JERKOVIC, juriste, et M. D. HEYMANS, architecte, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 requérants exposent les faits de la cause comme suit :

- " 1. La première et le deuxième requérants sont voisins directs de l'immeuble faisant l'objet du permis d'urbanisme. Cet immeuble est situé au Sud de leurs immeubles et à l'Ouest du jardin de la première requérante.

Les troisième à sixième requérants sont également voisins de cet immeuble, dont ils sont éloignés de quelques dizaines de mètres seulement.

2. L'immeuble faisant l'objet du permis d'urbanisme est une villa de type classique rez + 1 étage + toiture à versants. Il comporte deux logements selon le permis d'origine délivré en 1952 (En fait, il a toutefois toujours été occupé, dès l'origine, par un seul ménage). Il est situé sur un terrain exigu qu'il couvre presque entièrement; hormis la zone de recul, les retraits latéraux avec les propriétés mitoyennes atteignent à peine 3 mètres (2,55 et 3,22 mètres selon le permis d'urbanisme) et la profondeur du jardin à l'arrière atteint à peine 5 mètres (5,4 mètres selon le permis d'urbanisme) (voir les photographies en annexes 4 au recours, notamment annexes 4/7 et 4/8).

3. Il est situé en zone de jardin au plan particulier d'affectation du sol n° 51 «Floride-Langeveld» de la commune d'Uccle approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988 (PPAS n° 51, annexe 3 au recours) et en zone d'habitat du plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 (PRAS).

L'environnement immédiat de l'immeuble se caractérise par des maisons modestes ou moyennes, à une seule exception (voir les annexes 4 au recours, toutes les photographies) :

- dans le haut, avant l'immeuble faisant l'objet du permis, le Bosveldweg est fermé par un chemin piétonnier et un petit bois menant à la seconde partie du Bosveldweg,
- au Bosveldweg, en descendant vers la rue Edith Cavell, dans sa partie droite (zone de jardin du PPAS n° 51), on relève l'absence de toute construction autre que cet immeuble et une petite construction éloignée utilisée comme garage et, selon la plaque fixée sur la construction, comme bureau pour une SPRL Compagnie générale d'importation et d'exportation,

- au Bosveldweg, en descendant vers la rue Edith Cavell, dans sa partie gauche (zone d'habitat continu du PPAS n° 51), on relève des constructions de gabarit moyen, généralement rez + 1 étage + toit, à l'exception de l'immeuble (n° 41) qui lui fait face qui est un important immeuble à appartements rez + 2 étages + toit à versants d'un angle proche de 90°),
  - il faut également noter la proximité des immeubles de l'avenue Brunard, dont celui de la première requérante qui est presque son vis-à-vis et celui du deuxième requérant qui est son vis-à-vis, et qui sont, eux, affectés en zone d'habitat ouvert du PPAS n° 51.
4. Madame Frédérique Poncelet (résidant à W9 1DR Londres, Randolph Crescent, 10 F), a acquis récemment cet immeuble, avec Monsieur Thierry Poncelet (résidant à 1050 Bruxelles, rue François Stroobant, 34). Elle a introduit une demande de permis d'urbanisme pour la transformation de l'immeuble avec modification du volume qui a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet le 23 mai 2006.

Le projet faisant l'objet de la demande de permis se caractérise par (annexe 2 au recours, plans annexés à la demande de permis) :

- la suppression de la toiture à versants et la rehausse de toutes les façades de 4 mètres,
- la création d'une toiture plate avec terrasse sur la moitié arrière de l'immeuble et un petit étage technique face à l'arrière des maisons de l'avenue Brunard, dont celles de deux premiers requérants,
- le percement de nouvelles fenêtres et l'agrandissement des fenêtres existantes en particulier sur toute la façade Est qui longe le jardin de la première requérante,
- la suppression de toutes les ouvertures de la façade Nord qui fait face à l'arrière des immeubles de l'avenue Brunard dont ceux des deux premiers requérants,
- une augmentation de la superficie (de 515,5 m<sup>2</sup> à 586 m<sup>2</sup>), du volume (de 1191 m<sup>3</sup> à 1375 m<sup>3</sup>) et du rapport plancher/sol (de 0,9325 à 1,1075).

La demande de permis d'urbanisme n'a pas fait l'objet de mesures particulières de publicité.

Ce projet a été autorisé sans modification par le permis d'urbanisme délivré par la commune d'Uccle le 27 juin 2006. C'est l'acte attaqué.

Dans les motifs du permis d'urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins relève que l'article 9 du PPAS n° 51 autorise en zone de jardin la transformation des constructions existantes avant son entrée en vigueur pour autant que l'augmentation de volume n'excède pas 20 % et considère que

- (i) «la typologie proposée s'accorde à celle de l'immeuble n° 41 qui fait face au projet et ne dénote en conséquence pas par rapport au caractère du Bosveldweg»,
- (ii) «la hauteur totale est comparable à celle du faîte existant et que la présence du pignon existant en façade Nord est déjà à l'heure actuelle un facteur déterminant de l'impact de cette maison sur les propriétés au Nord» et

- (iii) «la fenestration proposée pour la rehausse des façades s'inscrit dans les lignes directrices de celles des deux niveaux existants»»;

Considérant que les requérants prennent un moyen - le troisième de la demande - de "l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe du bon aménagement des lieux et des principes de bonne administration, en particulier du défaut d'examen sérieux et concret et du défaut de motifs matériellement exacts, pertinents et légalement admissibles"; qu'ils font valoir, notamment, ce qui suit :

" (...) c'est de manière tout à fait inadéquate que la commune d'Uccle motive de manière déterminante l'autorisation de l'accroissement substantiel du volume construit par la suppression de la toiture à versants et la rehausse de 4 mètres des façades par le fait que «la typologie proposée s'accorde à celle de l'immeuble n° 41 qui fait face au projet et ne dénote en conséquence pas par rapport au caractère du Bosveldweg»;

(...) c'est là un motif qui révèle une erreur manifeste d'appréciation;

(...) en effet, le Bosveldweg, dans sa partie descendante vers la rue Edith Cavell, se caractérise par (annexe 4 au recours, toutes les photographies) :

- dans le haut, à hauteur du chemin qui relie les deux parties du Bosveldweg : un petit bois,
- dans sa partie descendante droite, qui est d'ailleurs affectée en zone de jardin du PPAS n° 51 : l'absence de construction (sauf l'immeuble faisant l'objet du permis d'urbanisme attaqué et une petite construction non affectée à l'habitation),
- dans toute sa partie descendante gauche : des constructions unifamiliales de gabarit moyen (en général rez + 1 étage + toiture mansarde);

(...) l'immeuble pris comme référence dans les motifs du permis ne pourrait plus être autorisé aujourd'hui au regard des prescriptions du PPAS n° 51, même à la faveur d'une improbable dérogation; qu'il constitue en fait une exception peu heureuse à la typologie du quartier, puisqu'au niveau du gabarit (longueur, profondeur, hauteur de façade qui est, en fait, un rez + 3 étages), il occupe un volume correspondant plus ou moins à 3 ou 4 maisons types du Bosveldweg (voir annexes 4/1 et 4/5 au recours, photographies);

(...) cet immeuble typologiquement hors norme ne pouvait donc pas servir de référence pour motiver le permis;

(...) le motif déterminant qui en est tiré pour cet aspect du projet est manifestement inconciliable avec le principe du bon aménagement des lieux";

Considérant qu'après avoir rappelé que l'immeuble qui fait l'objet du permis critiqué a été construit en 1952, qu'il bénéficie de la clause de sauvegarde prévue à l'article 9 du plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) approuvé par l'arrêté royal du 15 avril 1988, selon laquelle "les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à l'entrée

en vigueur du plan d'aménagement", et que le projet critiqué satisfait aux exigences dudit P.P.A.S., la partie adverse observe ce qui suit :

" De plus, l'administration a examiné le projet au regard des constructions et de l'environnement urbain immédiat. L'acte attaqué stipule expressément que «la typologie proposée s'accorde à celle de l'immeuble n° 41 qui fait face au projet et ne dénote en conséquence pas par rapport au caractère du Bosveldweg».

La partie requérante soutient également que le projet ne s'intègre pas avec les constructions du Bosveldweg en tant que celui-ci se compose d'un petit bois, et dans sa partie descendante gauche de constructions unifamiliales de gabarit moyen (R+1+T). Cependant, il faut rappeler que le PPAS 51 prévoit la possibilité d'un niveau supplémentaire pour ces constructions. Que la commune en adoptant le PPAS 51 a considéré que des constructions présentant trois niveaux pouvaient répondre à l'évolution possible de ces maisons dans le temps et donc d'être conforme au bon aménagement des lieux. Pour preuve, l'immeuble mixte (commerce et logements) à l'angle de la rue Edith Cavell et du Bosveldweg est un immeuble de gabarit R+2+T.

La même remarque peut également être faite à propos des habitations situées dans la rue Brunard, pour laquelle les maisons du 43 au 49 (photo 13/14) pourraient également faire l'objet d'un étage supplémentaire";

Considérant qu'il est exact qu'en face de l'immeuble litigieux se trouve au Bosveldweg, 41, un immeuble comportant un R+2+T Mansart au sujet duquel, par ailleurs, la partie adverse écrit dans sa note d'observations, lors de l'examen du premier moyen, que "la masse équivaut à un gabarit R+3 en raison de l'inclinaison du brisis de la toiture «Mansart»"; que, toutefois, cet immeuble ne se trouve pas inscrit en zone de jardins comme l'est l'immeuble litigieux;

Considérant que la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S. n° 51 est rédigée comme suit :

" Les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement";

que cette prescription, dérogatoire à la destination de la zone de jardins, laquelle est non aedificandi, doit être comprise de manière restrictive, c'est-à-dire comme étant soumise tout particulièrement au respect du bon aménagement des lieux et à l'intégration au cadre bâti et non bâti; qu'en d'autres termes, tout projet qui satisferait aux prescriptions du P.P.A.S. ne respecte pas ipso facto le bon aménagement des lieux et l'intégration au cadre bâti et non bâti; que, s'agissant en particulier de l'application de la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S., l'autorité qui délivre le permis doit motiver spécialement celui-ci au regard du bon aménagement des lieux et de l'intégration au cadre bâti et non bâti;

Considérant qu'en l'espèce, la partie adverse a pris en compte les règles applicables aux immeubles en zones d'habitat en ordre ouvert, applicables en face de la construction litigieuse, a constaté que, selon ces règles, ces immeubles-là pourraient faire l'objet de transformation et d'exhaussement et qu'enfin, en face du projet en cause, se trouvait l'immeuble sis au 41, Bosveldweg;

Considérant que, s'agissant d'appliquer la prescription 9, dernier alinéa, du P.P.A.S. n° 51, la partie adverse doit spécialement veiller au bon aménagement des lieux - puisqu'il s'agit d'appliquer une règle dérogeant à la destination de la zone - et à l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti; qu'à cet égard, prendre comme référence un immeuble, certes situé en face du projet mais en zone d'habitat en ordre ouvert, lequel est actuellement le seul de son espèce, par son gabarit, dans le Bosveldweg, sans prendre en considération l'ensemble de la typologie des immeubles existant dans cette rue, constitue une erreur manifeste d'appréciation; que, dans cette mesure, le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants exposent comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte critiqué :

- " 1. Si la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas ordonnée, les requérants risquent de subir de graves préjudices difficilement réparables, à savoir un risque d'atteinte irréparable à l'ensoleillement et à la luminosité de leurs maisons et de leurs jardin ainsi que, en ce qui concerne en particulier les deux premiers requérants et le quatrième requérant, à un risque d'atteinte irréparable à l'intimité, du fait du gabarit important du bâtiment avec sa rehausse autorisée et de sa proximité par rapport à leurs (maisons) (une quinzaine de mètres seulement pour les deux premiers requérants) et à leurs jardins (moins de 3 mètres pour la première requérante).

De tels risques de préjudices ont été admis antérieurement par le Conseil d'Etat, notamment par ses récents arrêts du 15 avril 2002, n° 105.504, Dupuis, et du 8 novembre 2002, n° 112.395, Roquigny, rendus dans des circonstances similaires (voy. aussi les arrêts C.E., 14 juin 2001, n° 96.525, Bodenhorst; C.E., 26 mars 2001, n° 94.268, Mouchard; C.E., 19 octobre 2000, n° 90.328, Jacques).

Le risque de perte d'ensoleillement apparaît d'autant plus avéré en l'espèce que les maisons des deux premiers requérants en particulier sont situées au Nord et à proximité du projet litigieux (C.E., 5 octobre 2001, n° 99.526, Dockx et Demanche) et qu'il n'y a pas d'autre construction qui détermine leur ensoleillement. C'est presque toute la journée qu'ils risquent de subir cette perte. (voir en particulier annexe 5 au recours, photographie)

L'atteinte à l'intimité du premier et du quatrième requérants est particulièrement importante puisqu'une façade comportant peu d'ouvertures sur leurs terrains et leurs maisons (les ouvertures sont relativement étroites et, en outre, absentes à tous les étages sur 1/3 de la surface de la façade) sera remplacée par une façade rehaussée et comportant, sur toute sa longueur et à tous les étages, des ouvertures larges

donnant une vue très dégagée, directe, rapprochée et permanente sur tout leur jardin (C.E., 29 octobre 2002, n° 112.016, Stenger). Cette atteinte est d'autant plus importante que le recul latéral du projet par rapport au jardin de la première requérante n'atteint même pas 3 mètres. C'est aussi par la création d'une vaste terrasse en toiture sur toute la largeur de la façade Nord que les occupants de l'immeuble auront une vue directe et plongeante non seulement sur le jardin mais aussi sur l'arrière des maisons des deux premiers requérants qui en sont distantes d'une quinzaine de mètres seulement. (voir en particulier annexe 5 au recours, photographie)

On rappellera en outre que le projet est situé en zone de jardins, que la densité du bâti y est particulièrement faible et est destinée à le rester et que, même si le PPAS n° 51 autorise la modification du volume des constructions existant avant son entrée en vigueur, la zone de jardins est une zone où l'ensoleillement et l'intimité des habitants doivent être préservés des constructions intrusives; c'est la raison pour laquelle le PPAS n° 51 y limite fortement le gabarit des constructions autorisées.

2. Les requérants risquent aussi de subir un préjudice esthétique grave, une atteinte à une caractéristique essentielle du quartier, à savoir l'harmonie entre les diverses maisons qui y sont construites au moins en ce qui concerne leurs gabarits.

A une villa classique rez + 1 étage + toiture à versants succédera un immeuble massif rez + 2 étages + toiture plate aménagée en terrasse + petit étage technique.

En outre la façade Nord mi-pignon mi-versant, avec une architecture rythmée par les ouvertures qui y sont pratiquées, sera remplacée par une façade monolithique et totalement minéralisée. L'effet sera massif et ôtera une grande partie de l'agrément actuel des jardins et des maisons des deux premiers requérants.

3. Les risques visés sub 1 et 2 doivent en outre être considérés comme d'autant plus graves qu'ils concernent l'atteinte à deux droits fondamentaux des requérants, à savoir leur droit à un environnement sain, protégé par l'article 23, alinéa 3, 4°, de la Constitution, et leur droit au respect de la vie privée et familiale, protégé par l'article 8.1 de la Convention européenne des droits de l'homme.

4. En outre, de tels préjudices pourraient difficilement être réparés après un arrêt d'annulation dans trois ou quatre ans à défaut d'une suspension, vu qu'à ce moment, la construction litigieuse serait terminée et pourrait difficilement être démolie (C.E., 26 mars 2001, n° 94.268, Mouchard)";

Considérant que les deux premiers requérants, Elisabeth DE VILLENFAGNE et Alain CANTILLANA, habitent respectivement aux n°s 45 et 43 de l'avenue Brunard, soit à l'arrière de l'immeuble litigieux, le jardin de la première requérante longeant, en outre, ce dernier jusqu'au Bosveldweg;

Considérant que l'ajout d'un étage complet, l'augmentation du nombre de fenêtres, du côté de ce jardin, ainsi que la présence de la terrasse sur le toit de l'immeuble litigieux causeront un préjudice grave difficilement réparable pour l'intimité de ces deux requérants, la présence de haies séparatives des propriétés étant à cet égard et compte tenu des lieux, sans impact réel; qu'il en est d'autant plus ainsi qu'en principe, la zone en question est une zone de jardins;

Considérant, quant aux autres préjudices et quant aux autres requérants, que le risque d'un préjudice qui soit grave et difficilement réparable n'est pas établi,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 juin 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à Frédérique PONCELET en vue de la transformation d'une maison d'habitation comprenant deux logements, sur un bien sis Bosveldweg, 20.

### **Article 2.**

La demande de suspension est rejetée en tant qu'elle émane d'Alexandre CONVENT, Georges MOLS, Alain ORBAN et Marie DE HEMPTINNE.

### **Article 3.**

Conformément à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 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 de la demande de suspension en tant qu'elle est introduite par Alexandre CONVENT, Georges MOLS, Alain ORBAN et Marie DE HEMPTINNE, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge de ces derniers à concurrence de 175 euros chacun.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le six avril deux mille sept par :

|                 |           |                       |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| M.              | HANOTIAU, | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> | MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.