

A R R Ê T

n° 199.460 du 12 janvier 2010

A. 194.988/XV-1163

En cause :

- 1. BERGMANS** Jean-Paul,
- 2. CABALLÉ** Jordi,
- 3. GILSON** Véronique,
- 4. JAVOR** Alain,
- 5. KASPARIAN** Hagop,
- 6. et 7. RUETE** Mathias **et son épouse**,
- 8. WIESLAW** Baran,

ayant tous élu domicile chez
Me E. VAN NUFFEL, avocat
chaussée de la Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune d'Uccle,**
- 2. la Région de Bruxelles-Capitale.**

Requérante en intervention:

la s.a. Au Petit Village,

ayant élu domicile chez
Me M. SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 22 décembre 2009 par (1) Jean-Paul Bergmans, (2) Jordi Caballé, (3) Véronique Gilson, (4) Alain Javor, (5) Hagop Kasparian, (6) Mathias Ruete et (7) son épouse et (8) Baran Wieslaw, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 15 septembre 2009 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle à la s.a. «Au Petit Village», pour la démolition de 7 maisons situées à Uccle, au coin de la chaussée de Waterloo et de la Vieille rue du Moulin, et la construction d'un immeuble mixte comprenant des commerces, 14 appartements et un parking souterrain de 38 emplacements;

Vu la demande introduite selon la procédure d'extrême urgence le 6 janvier 2010 par les même requérants, qui tend à ce que, à titre de mesures provisoires, le Conseil d'Etat

- fasse défense à toute personne de poursuivre, directement ou indirectement par le recours à des tiers, les travaux de démolition et de construction autorisés par le permis d'urbanisme du 15 septembre 2009, sous peine d'une astreinte de 50.000 € par jour;

- ordonne à la commune d'Uccle de prendre toute mesure utile afin d'empêcher la s.a. «Au Petit Village» de mettre en œuvre le permis attaqué aussi longtemps que le Conseil d'État ne se sera pas prononcé sur le recours en suspension introduit le 22 décembre 2009 et, le cas échéant, sur le recours en annulation introduit par le même acte, sous peine d'une astreinte de 50.000 € par jour de retard à compter de la notification par le greffe de l'arrêt à intervenir;

Vu l'ordonnance du 8 janvier 2010 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 11 janvier 2010 à 15 heures;

Vu le dossier administratif et la note d'observations de la première partie adverse, déposés à l'audience du 11 janvier 2010;

Vu la requête, introduite le 11 janvier 2010, par laquelle la s.a. Au Petit Village demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. VAN NUFFEL, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, et M. D. HEYMANS, architecte en chef, comparaissant pour la première partie adverse, et Me N. BOTON, *loco* Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la requérante en intervention;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que la demande de suspension et la demande de mesures provisoires sont connexes et invoquent la même argumentation; qu'en application de l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé

devant le Conseil d'Etat, il y a lieu d'instruire et juger ces deux demandes en même temps, selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant que la s.a. Au Petit Village est bénéficiaire de l'acte attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention dans la procédure en référé;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le 1^{er} juillet 2008, la s.a. «Au Petit Village» a introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la démolition de 7 maisons et à la construction d'un immeuble mixte (commerces et 14 logements), comprenant un parking souterrain (38 emplacements) pour un bien sis à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la Vieille rue du Moulin. L'administration communale d'Uccle a accusé réception du dossier complet de la demande de permis le 24 septembre. Etant donné que la demande comportait des dérogations au règlement régional d'urbanisme, emportait modification de destination ou démolition d'un logement, modification des caractéristiques urbanistiques, une enquête publique a été organisée du 2 au 16 février 2009; quatre réclamations dont une pétition comprenant 34 signatures ont été introduites. Le 4 mars, la commission de concertation a donné un avis favorable conditionnel; le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué ont fait de même respectivement le 24 mars et le 5 juin. En séance du 18 août, le collège échevinal a décidé de reprendre en substance la motivation et les conditions des avis de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué, et, de modifier ou compléter la demande sur quatorze «aspects accessoires» en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Les plans modifiés et les documents complémentaires ont été déposés au service de l'urbanisme, qui les a jugés conformes aux conditions imposées. Le 15 septembre 2009, le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable au sujet duquel ils font valoir les éléments suivants:

1. les requérants, qui habitent en face du projet, certains à une distance d'un peu plus de 20 mètres, risquent de subir une atteinte grave à leur intimité du fait du gabarit du bâtiment plus important que ceux qui existent et de l'installation d'une terrasse sur toiture plate; cette atteinte est importante puisque des maisons d'habitation de faible hauteur seront remplacées par un immeuble à appartements comportant un étage supplémentaire et des terrasses sur toiture plate, et que des vues dominantes sur leurs habitations seront créées; ils subiront tous également une importante perte d'ensoleillement ou de luminosité le matin, en particulier en hiver

où la luminosité et l'ensoleillement sont déjà particulièrement limités; le projet est situé à l'est de leur habitation et sa hauteur (rez + 3 étages), est sensiblement plus importante que celle des maisons qui existent (rez + toiture en pente ou + 1 étage + toiture en pente);

2. ils risquent de subir un préjudice grave difficilement réparable constitué par l'atteinte définitive aux caractéristiques architecturales essentielles du quartier que sont l'harmonie entre les maisons qui y sont construites au moins en ce qui concerne leurs gabarits, et son aspect villageois ou presque campagnard; à un ensemble de maisons et de villas de conception classique et de gabarits moyens (rez + 1 étage + toiture à versants) succédera un immeuble massif par la verticalité de son architecture et le gabarit (rez + 3 étages pour sa partie la plus importante et rez + 2 étages + toiture plate aménagée en terrasse pour partie résiduelle); c'est l'urbanisation sans nuance de la chaussée de Waterloo qui pénétrera désormais dans un quartier qui en restait préservé jusqu'à présent; le projet autorisé par le permis attaqué implique une rupture du cadre bâti environnant, entraînera une importante dénaturation du quartier de la Vieille rue du Moulin et ôtera une grande partie de l'agrément actuel du quartier et des habitations des requérants;

3. ces risques doivent être considérés comme d'autant plus graves qu'ils concernent l'atteinte à deux de leurs droits fondamentaux, à savoir le droit à un environnement sain, protégé par l'article 23, alinéa 3, 4°, de la Constitution, et le droit au respect de la vie privée et familiale, protégé par l'article 8.1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales;

Considérant que des huit requérants, deux seulement (Hagop Kasparian et Baran Wieslaw) habitent une maison située vis-à-vis du bâtiment autorisé par le permis attaqué; que la distance qui sépare la façade de leur maison de celle de ce bâtiment qui leur fait face est, selon le plan déposé, de 24 mètres; qu'à cette partie du bâtiment projeté, le dessus n'est pas occupé par une terrasse, mais par une «toiture verte» située 68 centimètres plus haut que la corniche des habitations des requérants; que la partie de l'immeuble litigieux qui est plus élevée est située à proximité de la chaussée de Waterloo, à 26 mètres de l'habitation des requérants la plus proche, et à 42 mètres de la plus éloignée; que les photographies récentes déposées par les requérants montrent que toutes les fenêtres à front de rue de leurs maisons sont garnies de rideaux; que ces maisons sont construites en retrait; que l'espace qui les sépare de la voie publique est affecté au garage de voitures;

Considérant que la construction, de l'autre côté de la rue, d'un immeuble d'une hauteur à peine supérieure à celle des maisons des requérants, et à au moins 24 mètres de distance ne peut, dans une zone urbaine, être considérée comme constitutive d'une atteinte à l'intimité ou à la vie privée; que la vue de l'immeuble à construire vers les maisons les plus proches est en outre partiellement obstruée par

de la végétation: une haie qui atteint l'étage et un sapin; que la présence de rideaux empêche de voir à l'intérieur des habitations; que le préjudice lié à la perte d'intimité et à l'atteinte à la vie privée n'est pas établi;

Considérant que l'immeuble litigieux est situé au sud-est des maisons des requérants les plus proches, et à l'est des plus lointaines; qu'aucune étude d'ensoleillement ne figure au dossier, mais que, vu la distance et la hauteur de cet immeuble, la perte d'ensoleillement devrait, comme les requérants eux-mêmes l'indiquent, être limitée au matin en hiver; qu'une telle perte constitue une gêne de voisinage normale en milieu urbain, et non un préjudice grave;

Considérant que la modification des caractéristiques architecturales du quartier ne peut, *a priori*, pas être considérée comme un préjudice, la situation nouvelle n'étant pas pire que l'ancienne par cela seul qu'elle est nouvelle; que l'harmonie alléguée entre les maisons qui y sont construites est toute relative, les photographies versées au dossier révélant des maisons de styles fort différents, et vraisemblablement bâties à des époques différentes; que l'«aspect villageois ou presque campagnard» que les requérants attribuent à leur quartier n'est pas corroboré par les photographies qu'eux-mêmes produisent, qui révèlent plutôt un habitat typique de la périphérie résidentielle d'une ville, où la construction est en ordre semi-ouvert;

Considérant que si l'architecture de la construction autorisée par le permis contesté est, comme l'indiquent les requérants, du style de ce qui se construit chaussée de Waterloo, et particulièrement aux carrefours de cette chaussée, les modifications apportées au permis au cours de l'instruction du dossier ont eu pour objet, précisément, de ménager la transition entre la partie de l'immeuble située à front de cette chaussée, et le reste de la Vielle rue du Moulin, la hauteur de cette partie d'immeuble étant même inférieure à celle de la maison voisine; que l'esthétique de la construction projetée est une question éminemment subjective au sujet de laquelle le Conseil d'Etat ne pourrait considérer comme constitutif d'un préjudice grave difficilement réparable qu'une construction dont la laideur s'imposerait d'évidence; que c'est loin d'être le cas de l'immeuble projeté;

Considérant que le préjudice allégué ne peut être regardé comme grave;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué ou ordonner des mesures provisoires n'est pas remplie; que les demandes de suspension et de mesures provisoires sous astreinte ne peuvent être accueillies,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. Au Petit Village est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

Les demandes de suspension ordinaire et de mesures provisoires sous astreinte d'extrême urgence sont rejetées.

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le douze janvier deux mille dix, par :

M. LEROY, président de chambre,
M. GHODS, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY