

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 222.339 du 31 janvier 2013

A. 206.807/XV-2094

En cause :

- 1. KERKHOFS** Pol,
- 2. DE LIÈVRE** François,
- 3. CORMMANE** Jeannine,
- 4. VERSTEGEN** Eric,

ayant élu domicile chez
Me J.-M. PICARD, avocat,
rue Capouillet 34
1060 Bruxelles,

contre :

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

ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la s.a. Cofinimmo,

ayant élu domicile chez
Mes R. SAMII et Ch.-H. d'UDEKEM d'ACQZ, avocats,
avenue Franklin Roosevelt 91
1050 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 26 octobre 2012 par Pol Kerkhofs, François De Lièvre, Jeannine Cormmane et Eric Verstegen, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 février 2011 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle à la s.a. Kosalise et autorisant la rénovation et l'extension d'une maison de repos sur un bien sis rue Beeckman 26;

Vu la requête introduite le 12 décembre 2012 par laquelle la s.a. Cofinimmo demande à être reçue en qualité de partie intervenante en la cause;

Vu les dossiers administratifs et les notes d'observations déposés par les parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 11 janvier 2013 fixant l'affaire à l'audience du 21 janvier 2013 à 14 heures 30;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Mes J.-M. PICARD et C. DENIS, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration, comparaissant pour la première partie adverse, Me Chr. LEPINOIS *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me R. SAMI, avocat, comparaissant pour la partie intervenante –, Me Ch.-H. d'UDEKEM d'ACOSTA, avocat, comparaissant également pour la partie intervenante sans formuler d'observations;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, 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 de la demande de suspension se présentent comme suit:

Le 22 octobre 2009, la s.a. Kosalise introduit une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation et l'extension d'une maison de repos (résidence Wesley) située rue Beeckman 26 à 1180 Bruxelles. Le projet y est décrit comme suit:

- « 1 - transformer la maison de repos existante en exécutant une toiture inclinée sur la plate-forme existante en maintenant les chambres intérieures.
- 2 - extension arrière par 1 volume de 7 chambres sur 1 niveau et d'1 volume de 14 chambres sur 2 niveaux».

Il n'est pas contesté que le bien concerné par la demande de permis est repris en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol.

Le 4 décembre 2009, la commune d'Uccle fait savoir que le dossier est incomplet. Un premier complément de dossier est déposé le 1^{er} décembre, un second l'est le 22 avril 2010 et la commune accuse réception du dossier complet le 11 mai.

Le 10 juin 2010, le collège des bourgmestre et échevins décide de l'ouverture de l'enquête publique qui doit se dérouler du 14 au 28 juin 2010. Selon un document du dossier administratif, les avis d'enquête sont transmis le 10 juin 2010 au service des travaux municipaux en vue de leur affichage aux endroits habituels et dans le périmètre des lieux. Le procès-verbal de clôture de l'enquête publique est établi le 13 juillet.

Le service vert indique qu'il n'a pas de remarque et rappelle les consignes de protection pour les arbres à conserver.

Le 8 septembre, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel.

Le 19 novembre, le fonctionnaire délégué donne sur la demande, un avis favorable, moyennant le respect des conditions suivantes:

- « - Inscrire l'étage complémentaire dans une pyramide à 45° hors tout, sur la façade côté Beeckman;
- Réduire l'impact des constructions en intérieur d'îlot, par exemple:
 - en implantant les chambres de la 1^{ère} aile parallèle au couloir ou
 - en ajoutant un étage à la 2^e aile, en réduisant la 1^{ère} aile au couloir d'accès et en agrandissant le salon commun
- Corriger le formulaire de la demande (cadre VII: nombre de lits);
- Prévoir une citerne d'eau de pluie conforme au RRU avec un bassin d'orage de même capacité;
- Modifier les formulaires en conséquence.»

Il accorde les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation (Titre I^{er}, art. 4: profondeur de bâtisse) et le volume (Titre I^{er}, art. 6: toiture - hauteur).

Par un courrier du 10 décembre, la commune d'Uccle invite la demanderesse de permis, en application de l'article 191 du CoBAT, à introduire les plans modifiés. Ceux-ci lui sont déposés le 11 janvier 2011.

Le 22 février 2011, le permis sollicité est octroyé sur la base des plans et formulaires modifiés. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est notifié au fonctionnaire délégué et à la s.a. Kosalise par des courriers du 18 mars 2011.

Le 20 avril 2012, la s.a. Kosalise introduit une demande de permis modificatif en vue de la démolition et la reconstruction d'une maison de repos avec modification du volume en intérieur d'îlot. Une enquête publique est organisée du 27 août au 10 septembre 2012. Le 26 septembre, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel. Le collège ayant donné un avis favorable le 8 octobre, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué par un courrier du 18 octobre.

Le 18 janvier 2013, François De Lièvre, Pol Kerkhofs et Eric Verstegen citent la commune d'Uccle ainsi que l'échevin de l'urbanisme à comparaître devant le tribunal de première instance. Ils sollicitent, en application de l'article 895 du Code judiciaire, l'inscription en faux:

- du «document dactylographié intitulé "Transmis aux travaux municipaux", daté du 10 juin 2010, par lequel un certain N. DESMET, adjoint administratif, demande de faire afficher des avis et dans lequel une personne non identifiée a écrit à la main "Satisfait le 11/06/2010 (et signature d'une personne non identifiée)";
- du «procès-verbal de clôture d'enquête publique, adopté par le Collège des Bourgmestre et Échevins le 13 juillet 2010 et signé par l'Échevin de l'Urbanisme et le Secrétaire communal à cette date, qui constate comme suit:

" (...)

Attendu qu'à cette fin une enquête publique (3978/10) a été organisée du 14/06/2010 au 28/06/2010 inclus; que cette enquête a été annoncée tant par l'affichage aux endroits habituels que par la pose d'une affiche sur les lieux;

(...)

Attendu qu'aucune observation verbale n'a été faite pendant l'enquête:

c) déclare close au 28 juin 2010, l'enquête publique (3978/10) relative à la demande de permis d'urbanisme n° 16-39.201-09

d) (...)"»;

Considérant que par une requête du 12 décembre 2012, la s.a. Cofinimmo demande à pouvoir intervenir en la présente cause; qu'elle expose qu'en date du 9 octobre 2012, l'assemblée générale des associés de la s.a. Kosalise a décidé de la fusion par absorption de ladite société par la s.a. Cofinimmo et qu'elle est donc devenue titulaire du permis attaqué; que la requête est recevable et doit dès lors être accueillie dans la procédure en référé;

Considérant, en application de l'article 43 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, qu'il y a lieu de relever que les deux documents à l'égard desquels la procédure en inscription de faux est intentée sont sans influence sur la réponse à la présente demande de suspension; qu'en effet, l'appréciation du préjudice fondant le présent arrêt ne dépend en aucune façon de ces pièces; qu'il peut dès lors être passé outre;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, «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 les requérants font valoir que la mise en œuvre de l'acte attaqué entraînera l'abattage de cinq arbres, dont des arbres centenaires, que ces arbres contribuent à cacher la vue sur certains bâtiments, dont celui de la résidence mitoyenne à celle concernée par le projet litigieux (résidence «Les Érables»), qu'ils contribuent à créer un «mur de verdure» avec les maisons situées à l'arrière (donnant sur la chaussée d'Alseberg) et que s'ils venaient à être abattus, certains pensionnaires de la résidence Wesley auraient une vue plongeante sur les jardins arrière, dont celui de la troisième partie requérante; qu'ils exposent que tant le bâtiment de la résidence Wesley que celui de la résidence «Les Érables» «seront encore plus perceptibles, alors qu'il s'agit déjà de bâtiments en désaccord complet avec la configuration du quartier» et que le bâtiment visé par le permis attaqué «sera, en outre, du fait du rehaussement autorisé par l'acte attaqué, encore plus hors de proportion par rapport aux autres bâtiments de la rue»; qu'ils soutiennent que l'abattage de ces arbres «affectera également à long terme l'intérieur de l'îlot», puisqu'ils présentent des «propriétés indispensables aux sols et à la pureté de l'air, dans une zone déjà fort polluée par l'important charroi traversant les rues du quartier», et qu'en cas d'annulation de l'acte attaqué après l'exécution du permis, il ne sera pas possible de replanter des arbres d'une telle hauteur et d'un tel gabarit; qu'ils précisent que le risque de préjudice dont ils se prévalent est, «d'une part, la perte de l'intimité de certaines propriétés riveraines et, d'autre part, l'atteinte irrémédiable portée à l'environnement [par] l'abattage d'arbres centenaires qui ne peuvent évidemment être replantés»; qu'ils font valoir également que «la rénovation et l'extension du bien visé par l'acte attaqué, la résidence Wesley, auront aussi pour effet d'augmenter la circulation routière dans la rue Beeckman et dans les voies d'accès avoisinantes, dont la chaussée d'Alseberg déjà fort encombrée» et qu'elles «entraîneront également un accroissement substantiel des difficultés de parking pour nombre de riverains, dont les requérants»;

Considérant que, selon l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, la requête doit contenir «un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le

risque de préjudice»; qu'il en résulte que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer *in concreto* que l'exécution immédiate de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant graves pour lui, et irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires:

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant, s'agissant du préjudice lié à la perte d'intimité, présentée dans la requête comme résultant essentiellement de l'abattage de cinq arbres, certains étant centenaires, que le premier et le second requérants habitent en face du bâtiment de la résidence, si bien que cet aspect du préjudice ne les concerne pas; que le quatrième requérant habite dans une rue perpendiculaire, à droite de celle dans laquelle est implanté l'immeuble concerné par le projet litigieux; qu'il ne peut subir aucune perte d'intimité; que le fond du jardin de la troisième partie requérante, Jeannine Cormmane, est mitoyen avec le fond du terrain sur lequel s'implante le projet; que la façade arrière du bâtiment principal de la résidence se situe à plus de cinquante mètres du mur mitoyen; qu'en raison de cette distance, et eu égard à la destination de la zone, les vues supplémentaires que pourraient avoir, sur la propriété de la troisième requérante, les occupants des chambres qui sont situées dans ledit bâtiment, ne peuvent être considérées comme constitutives d'un préjudice grave; que le projet litigieux comporte également, au fond du terrain, une extension sur deux niveaux; que les fenêtres du rez-de-chaussée de cette extension donnent sur le mur mitoyen, d'une hauteur de plus de trois mètres, ce qui empêche toute vue sur le jardin

de ladite requérante; qu'en revanche, les fenêtres de l'étage, qui comporte sept chambres, sont plus élevées que le mur mitoyen, lequel se situe à une dizaine de mètres du bâtiment en question; que si la réalisation du projet entraînera donc des vues supplémentaires sur la propriété de la troisième requérante, force est de relever que l'abattage des grands arbres laissera subsister une végétation qui est de nature à cacher le jardin de cette requérante aux résidents de l'étage de l'annexe; qu'en outre, le projet prévoit la plantation, le long des murs mitoyens, d'arbres palissés qui devraient atteindre une hauteur de six mètres; que, sur ce point également, le préjudice ne peut être considéré comme grave;

Considérant, s'agissant des éléments du préjudice tirés de la vue que les requérants auront sur le bâtiment projeté, que les considérations relatives à l'esthétique du projet sont empreintes de subjectivité et s'avèrent dépourvues des précisions permettant de comprendre en quoi le projet leur cause un préjudice grave; qu'en particulier, en ce qui concerne le gabarit du bâtiment situé à front de rue, il y a lieu de relever qu'une modification a été imposée en application de l'article 191 du CoBAT, consistant à «inscrire l'étage complémentaire dans une pyramide à 45° hors tout, sur la façade côté Beeckman»; que les premier et second requérants sont en défaut d'établir en quoi leur situation serait dégradée gravement par rapport à la situation actuelle; que, s'agissant du quatrième requérant, les considérations développées ci-avant à propos de la perte alléguée d'intimité valent également pour l'aspect du préjudice ici examiné; qu'en ce qui concerne la troisième requérante, force est de constater que l'abattage des arbres concernés laissera subsister une végétation qui continuera à isoler visuellement les bâtiments de la rue Beeckman;

Considérant, quant au préjudice déduit spécifiquement de la disparition des arbres centenaires, que si les éléments invoqués dans la requête permettent de le qualifier de difficilement réparable en raison de l'âge desdits arbres, les requérants sont en revanche en défaut d'établir la gravité d'un tel préjudice; qu'en effet, il n'est pas allégué que ces arbres seraient classés, qu'ils figureraient sur la liste des arbres remarquables ou qu'ils présenteraient des qualités particulières; qu'en outre, leur abattage laissera subsister de la végétation, de sorte qu'il ne peut être considéré que l'exécution de l'acte attaqué affecterait gravement les qualités naturelles de l'intérieur de l'îlot; qu'il y a également lieu de relever que le projet autorisé par l'acte attaqué prévoit la plantation de treize arbres palissés, ce qui relativise les conséquences de l'abattage des arbres, en sorte qu'à cet égard, le préjudice allégué par les requérants ne peut être considéré comme grave;

Considérant que le projet entraîne une augmentation du nombre de lits de 57 à 71 ou 74; qu'il résulte des éléments explicatifs accompagnant la demande de

permis que le projet engendrerait une augmentation de personnel d'environ 5,8 équivalents temps plein, que les membres du personnel utilisent majoritairement les transports en commun, que seuls 10 % des résidents reçoivent des visites régulières à raison d'une à deux visites par semaine et que la majorité des visiteurs «viennent soit à pied soit en transport en commun voire en taxi»; que l'impact du projet sur la circulation ainsi que sur le stationnement ne peut être considéré comme constitutif d'un préjudice grave pour les requérants;

Considérant que la condition relative au risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas remplie; que la demande de suspension doit être rejetée sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la recevabilité de la requête,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. Cofinimmo est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le trente et un janvier deux mille treize par :

M. I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
M. R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

R. GHODS

I. KOVALOVSKY