

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 228.225 du 27 août 2014

212.523/XV-2564

En cause :

1. FOLENS Marc,
2. RASSON André,
3. BECKERS Jean,
ayant élu domicile chez
Mes Ph. LEVERT
et Y. FENG, avocats,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante:

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

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

Vu la requête introduite le 19 mai 2014 par Marc Folens, André Rasson et Jean Beckers, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de:

1. «la décision prise le 7 mars 2014 par Monsieur Briard, collaborateur du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, vraisemblablement contresignée par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 11 mars 2014 et notifiée le 12 mars 2014, par laquelle ce fonctionnaire délégué octroie à la n.v. Capital Construct le permis de démolir un immeuble, des boxes de garage, abattre cinq arbres et construire un immeuble de douze appartements avec un parking de douze emplacements à 1050 Ixelles, rue Kerckx, n° 50»,
2. «la décision prise le 12 mars 2014 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale et notifiée le 12 mars 2014, par laquelle ce fonctionnaire

délégué octroie à la n.v. Capital Construct le permis de démolir un immeuble, des boxes de garage, abattre cinq arbres et construire un immeuble de douze appartements avec un parking de douze emplacements à 1050 Ixelles, rue Kerckx, n° 50»;

Vu la requête introduite le 12 juin 2014 par laquelle la s.a. Capital Construct demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 1^{er} août 2014 fixant l'affaire à l'audience du 26 août 2014 à 9 heures 30;

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

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

Entendu, en leurs observations, les deuxième et troisième requérants, ainsi que Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour les requérants, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me L. THOMMES, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

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

Faits

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

Après qu'un premier permis relatif à un projet substantiellement différent de celui qui fait l'objet du présent recours a été refusé par le collège des bourgmestre

et échevins d'Ixelles le 4 octobre 2010, la société anonyme Capital Construct introduit, le 30 mai 2013, une demande de permis d'urbanisme tendant à édifier un immeuble de 4 et 5 niveaux hors sol, comprenant 12 unités de logements et 12 emplacements de parkings répartis sur 2 niveaux ainsi que 12 emplacements de vélos, après démolition de l'ancienne villa et des boxes de garage et l'abattage de 5 arbres sur un terrain situé à Ixelles, rue Kerckx, 50. Cette société acquiert un droit de bâtir sur le terrain, par renonciation du propriétaire au droit d'accession. Avant travaux, le terrain comporte des boxes de garages dont la construction a été autorisée en 1921, une maison d'habitation à trois façades construite en 1923 ainsi qu'un jardin. La largeur totale des parcelles à front de rue est de 33,40 mètres. Le terrain est sur un versant de la vallée du Maelbeek; il présente une déclivité de 2,53 mètres à front de rue et un dénivelé ascendant depuis la rue d'environ 7,50 mètres. Au plan régional d'affectation du sol, il est situé dans une zone d'habitation. Les parcelles voisines de gauche sont occupées par des immeubles mitoyens tandis que la parcelle voisine de droite est située contre le pont de l'avenue de la Couronne et constitue le jardin d'un hôtel de maître de cette avenue. La requête indique «que le bien litigieux est situé dans le périmètre du contrat de quartier durable Maelbeek, adopté par le conseil communal de la commune d'Ixelles en date du 24 octobre 2013 et approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 décembre 2013»; le site internet de la commune ne renseigne toutefois, à la date du 24 octobre 2013, que l'approbation du dossier de base d'un contrat de quartier durable (pt n° 49 de l'ordre du jour), et aucun document relatif à une approbation par le Gouvernement n'est versé au dossier ni publié au *Moniteur* (la délibération du conseil communal porte à ce propos: «La présente délibération ne sera pas transmise à l'Autorité de Tutelle conformément aux dispositions de l'ordonnance du 14 mai 1998 ainsi qu'à celles de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998»).

La demande est soumise à des mesures particulières de publicité du 26 août au 9 septembre. Au cours de l'enquête publique, seize réclamations sont introduites, notamment par les requérants. La commission de concertation se réunit le 25 septembre et reporte son avis dans l'attente d'un avis de la Commission royale des monuments et des sites. Celui-ci est donné le 23 octobre et est défavorable au projet. Le 28 octobre, la commission de concertation décide, à la majorité, de donner un avis défavorable. Le procès-verbal de la réunion reproduit l'avis motivé minoritaire de la direction de l'urbanisme du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale qui est favorable au projet moyennant le respect de plusieurs conditions impliquant que des modifications soient apportées à la demande.

Le 22 janvier 2014, en l'absence de décision du collège des bourgmestre et échevins, la demanderesse de permis invite le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande en application de l'article 164, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Le 28 février, le fonctionnaire délégué décide de faire application de l'article 191 du CoBAT et d'imposer les conditions qu'il énumère et qui impliquent des modifications aux plans. Sa lettre du 28 février 2014 est remplacée par un avis du 12 mars qui «annule et remplace le précédent émis le 28/02/2014 et prend effet à la même date du 28/02/2014»; la seule différence entre les deux documents tient à la mention de l'«objet de la demande», mentionné dans le premier document comme «transformer et rénover avec modification de volume» et dans le second comme «démolir un immeuble et des boxes de garage, abattre 5 arbres, construire un immeuble de 12 appartements avec un parking de 12 emplacements». Le 4 mars 2014, les architectes de la demanderesse de permis envoient au fonctionnaire délégué des plans modifiés.

Le 12 mars, le fonctionnaire délégué délivre à la s.a. Capital Construct le permis d'urbanisme, assorti de conditions. Il s'agit du second acte attaqué. Les requérants produisent aussi une autre version de cette décision, qui comporte deux paraphes et la date manuscrite du 7 mars, voire une seconde date illisible à côté du nom du fonctionnaire délégué; ils en déduisent l'existence d'une décision distincte, constituant le premier acte attaqué.

Le 24 avril, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale entame la procédure de classement comme monument du pont routier de l'avenue de la Couronne au dessus de la rue Gray, en raison de son intérêt historique, esthétique et technique. Les parcelles pour lesquelles le permis d'urbanisme attaqué a été délivré font partie de la zone de protection que délimite le plan annexé à l'arrêté décidant l'ouverture de la procédure de classement.

Procédure

Considérant que la s.a. Capital Construct demande à intervenir à la cause; qu'elle est la bénéficiaire du permis attaqué et a intérêt à en défendre la régularité; qu'il y a lieu d'accueillir son intervention;

Recevabilité

Considérant que le document que les requérants présentent comme le premier acte attaqué est un projet paraphé par l'agent traitant et par le fonctionnaire délégué, par lequel celui-ci donne instruction de préparer le permis proprement dit;

qu'il s'agit d'un acte préparatoire non susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation ni, partant, d'une demande de suspension; que le recours est irrecevable en son premier objet;

Considérant que l'intervenante conteste l'intérêt au recours des deuxième et troisième requérants dont les habitations sont, selon elle, situées à plusieurs centaines de mètres de l'immeuble concerné par le projet litigieux, qui n'auraient de vue que sur une partie de l'arrière de la parcelle litigieuse, vue qui se limiterait, pour le troisième requérant, à une infime partie de la toiture de l'immeuble, et qui ne démontrent pas *in concreto* que le réaménagement de la parcelle concernée aura une incidence sur leurs conditions de vie;

Considérant que le deuxième requérant habite au n° 30 de la rue Wéry; que l'arrière de son jardin touche la parcelle concernée par le projet, mais que la vue vers cette parcelle est coupée par de la végétation existante que le projet prévoit de maintenir et d'étoffer de nouveaux arbres; que le troisième requérant habite au n° 40 de la même rue; que le plan d'implantation indique que son terrain ne touche la parcelle concernée par le projet que par un angle; qu'en raison de la déclivité du sol, les habitations de ces deux requérants sont situées à un niveau plus élevé que le terrain où le projet s'implante;

Considérant que la recevabilité de la requête n'est pas contestée en ce qui concerne le premier requérant; qu'il ne paraît pas nécessaire, au stade du référé, de se prononcer sur la recevabilité du recours en tant qu'il est introduit par les deuxième et troisième requérants;

Urgence

Considérant que selon l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, modifié par la loi du 20 janvier 2014, la suspension peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; qu'il y a urgence dès que la crainte d'un préjudice d'une certaine gravité, voire d'inconvénients sérieux, rend une décision immédiate souhaitable afin d'éviter qu'un tel préjudice ne survienne avant l'issue de la procédure en annulation;

Considérant que les requérants allèguent qu'ils risquent de subir trois sortes de préjudices sérieux:

– ils font observer, en premier lieu, que le projet implique, dans sa première phase, la démolition de la maison unifamiliale existante ainsi que des garages, l'abattage de

cinq arbres et la disparition d'un espace vert au rôle, selon eux, particulièrement important; ils invoquent à ce titre la nécessité de préserver la zone verte existante, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites, l'ouverture de la procédure de classement du pont Gray-Couronne dans la zone de protection de laquelle se trouve le bien litigieux, l'avis de la commission de concertation qui relève l'intérêt paysager de l'ensemble constitué par la rue Gray, le pont, la maison existante et les talus boisés;

– ils affirment en second lieu que dès l'entame des travaux, des problèmes de stabilité, notamment liés à la présence de nappes phréatiques, se poseront d'une manière qu'ils qualifient d'«aiguë»;

– en troisième lieu, ils soutiennent que le projet prévoit la construction d'un immeuble de douze appartements dont les caractéristiques urbanistiques sont en totale rupture avec le bâti existant, renforçant la «dénaturalisation» (lire «dénaturation») du paysage; ils parlent de «réel appauvrissement urbanistique», de transformation des «perspectives visuelles» et de modification importante et irréversible de leur «environnement architectural»;

Considérant que, selon la requête, «il y a lieu raisonnablement de considérer que les travaux de démolition et d'abattage d'arbres interviendront dans moins de deux mois et que les travaux de gros œuvre seront totalement terminés dans le courant de l'année 2015, c'est-à-dire avant que Votre Conseil [...] ait pu se prononcer sur la demande d'annulation»;

Considérant que le bien sur lequel il est prévu d'implanter le projet est situé, au PRAS, en zone d'habitat; qu'il est donc normalement constructible; que la végétation qui l'occupe partiellement ne fait l'objet, au jour où l'acte attaqué a été pris, d'aucune mesure de protection particulière; que la maison existante n'est ni classée ni inscrite sur la liste de sauvegarde et qu'elle ne fait pas l'objet d'un régime particulier de protection; que si la Commission royale des monuments et des sites reconnaît que la maison pittoresque existante est en assez bon état et semble, sur plans, assez agréable à vivre, qu'elle offre une terminaison intéressante à l'alignement bâti de la rue Kerckx vers le talus du pont, que son style est original et un peu atypique, ce qui lui confère également «un certain intérêt», elle n'en recommande pas la préservation puisqu'elle invite à faire un choix clair entre, ou bien, conserver la maison «ce qui est souhaitable en raison de sa cohérence par rapport à l'alignement, du point de vue de son gabarit, de son époque de construction, *etc.*», ou bien, «si ce maintien n'est pas envisageable», d'éviter l'esthétique caricaturale «bord de mer» et de veiller à s'intégrer de manière cohérente dans l'alignement en préservant l'espace vert existant; que l'avis majoritaire de la commission de concertation du 28 octobre 2013, qui se déclare défavorable au projet,

considère que «l'intérêt patrimonial de la maison existante n'est pas établi de manière manifeste, mais bien l'intérêt paysager de l'ensemble que constituent la rue Gray, le pont de l'avenue de la Couronne et ses talus boisés auquel la maison participe»; que la motivation du permis attaqué justifie la démolition de la maison tout en reconnaissant qu'elle n'est pas dénuée de qualités; qu'il n'est pas démontré que ces qualités seraient telles que la démolition de la maison datant de 1923 constituerait une perte grave d'un point de vue architectural, en elle-même ou pour son environnement; que l'affirmation que les «démolitions vont entraîner une dénaturation totale du paysage existant et plus particulièrement eu égard à la présence à moins de 40 mètres du pont de l'avenue de la Couronne», outre qu'elle n'est pas étayée, paraît exagérée, d'autant qu'il apparaît que la maison «pittoresque» à démolir, sans parler des garages, ne participe pas du caractère architectural majoritaire du quartier; que les arbres dont l'abattage est considéré comme inévitable par la décision attaquée, ne sont pas classés et ne présentent pas les conditions requises pour figurer à l'inventaire des arbres remarquables de la Région de Bruxelles-Capitale; qu'il n'est pas établi qu'en raison de leur âge ou de leurs caractéristiques intrinsèques, leur maintien présenterait un intérêt particulier, quand bien même ils offrent un certain intérêt esthétique en raison de l'impact paysager qu'ils constituent depuis la voirie; qu'au demeurant, le projet prévoit des replantations: l'une des conditions imposées par la partie adverse consiste à diversifier le type de plantations en prévoyant la plantation d'arbres d'essences indigènes (robiniers ou charmes fastigiés) ainsi que des massifs arbustifs; que la réalisation du projet contesté ne se traduira pas par la disparition complète de l'espace vert existant vu que la nouvelle construction n'occupera pas toute la largeur de la parcelle et que l'espace vert compris entre cette parcelle et le pont de l'avenue de la Couronne subsistera; que la partie adverse s'est en outre souciée de préserver la visibilité du talus;

Considérant qu'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 avril 2014 a entamé la procédure de classement comme monument du pont routier sis avenue de la Couronne et rue Gray, en raison de son intérêt historique, esthétique et technique; que cet arrêté, au demeurant postérieur à l'acte attaqué, délimite en son annexe II le bien qu'il est envisagé de classer et la zone de protection qui l'entoure, dont la parcelle concernée par le permis attaqué fait partie; que le photomontage présenté dans la requête, qui est relatif au projet initial, avant le dépôt de plans modifiés en application de l'article 191 du CoBAT, et qui concerne un projet plus volumineux, montre que la construction projetée masquera une partie de la végétation implantée sur la parcelle limitrophe, mais n'entravera pas la vue sur le pont qu'il est projeté de classer; que la gravité de l'impact paysager n'est pas démontrée;

Considérant que les craintes quant à la stabilité liées notamment à la présence de nappes phréatiques, sont contredites par le dossier et par la motivation du permis attaqué, qui les examine et décrit les solutions techniques retenues pour éviter tout trouble de cet ordre; que les requérants ne produisent aucune étude technique ni aucun document de nature à faire douter de la validité des conclusions des rapports d'expertise qui sont relatifs aux problèmes de stabilité du sol et sur lesquels se fonde la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que les craintes de dénaturation du paysage, d'«appauvrissement urbanistique», et de modification importante et irréversible leur «environnement architectural», sont en grande partie dénuées de pertinence dans la mesure où elles se fondent sur une photographie de la façade projetée et sur des extraits d'avis qui ont trait au projet tel qu'il se présentait avant sa modification en application de l'article 191 du CoBAT, qui a eu pour but de réduire l'ampleur du projet et d'assurer une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement et dans le contexte urbain de la rue en pente; que ces modifications visent à répondre à des objections suscitées par les plans initiaux, notamment de la part de la Commission royale des monuments et des sites et de la commission de concertation; que le projet prévoit un bâtiment à appartements de deux à trois niveaux sur rez-de-chaussée, rehaussé de toitures à versant; qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment hors gabarit par rapport aux constructions voisines; que la façade avant, d'un style qui rappelle la construction existante à démolir, est divisée en quatre travées, selon un rythme vertical et parcellaire qui n'est pas en rupture avec l'architecture des biens environnants; que la circonstance que le projet recourt à une architecture qui ne serait présente nulle part ailleurs dans le quartier n'est pas de nature à établir en soi une «mise en péril» du caractère architectural ou urbanistique de ce quartier, en l'absence d'autres éléments révélateurs d'une dénaturation des caractéristiques de celui-ci; qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation en opportunité à celle de l'administration compétente, à propos de l'intégration harmonieuse ou au sujet de la beauté des transformations projetées; que la modification de «l'environnement architectural des requérants», qui agissent en qualité de voisins proches du projet, n'est pas de nature à porter atteinte de manière suffisamment grave à leur situation ou aux intérêts qu'ils entendent défendre; que l'urgence qu'il y aurait à suspendre le permis attaqué n'est pas établie;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. Capital Construct 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 vingt-sept août deux mille quatorze par :

M.M. LEROY,	président de chambre,
M.Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

Fr. QUINTIN

M. LEROY