

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 238.611 du 22 juin 2017

221.648/XV-3359

En cause : **1. THIBAUT DE MAISIÈRES** Marie,
 2. ARSLANIAN Garen,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Rahim HACHEM SAMII & Félicie HENRY, avocats,
 avenue Lloyd Georges 16
 1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
 ayant élu domicile chez
 M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
 place de Jamblinne de Meux 41
 1030 Bruxelles,

partie intervenante :

le c.p.a.s. d'Ixelles,
 ayant élu domicile chez
 M^e Jean Laurent, avocat,
 avenue Louise 250
 1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Vu la requête introduite le 7 mars 2017 par Marie Thibaut de Maisières et Garen Arslanian en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 23 décembre 2016 par la Région de Bruxelles-Capitale au centre public d'aide sociale d'Ixelles pour démolir les immeubles sis rue Jean Paquot, 57 et 59 et construire un immeuble à appartements (10 logements) comportant 10 emplacements de stationnement au rez-de-chaussée;

II. Procédure devant le Conseil d'État

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 31 mai 2017, les parties ont été convoquées à l'audience du 14 juin 2017 et le rapport leur a été notifié.

M. Michel LEROY, président de chambre, a fait rapport.

M^e Félicie HENRY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Barthelemy GORZA, *loco* M^e Jean Laurent, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les requérants habitent au n° 47 de la rue Borrens, à Ixelles. Le fond de leur jardin est contigu à celui de la maison sise au n° 57 de la rue Jean Paquot. Ce jardin est orienté au sud. Le centre hospitalier Etterbeek-Ixelles, dépendant du c.p.a.s. d'Ixelles, fait face au jardin des requérants, au-delà des jardins des n°s 57 et 59 de la rue Paquot et d'une voirie privée qui appartient au c.p.a.s. et dessert l'hôpital.

En 2012, le c.p.a.s. d'Ixelles a introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de démolir les maisons sises aux numéros 57 et 59 rue Jean Paquot et construire un immeuble comportant dix appartements de une à trois chambres et dix emplacements de parking au rez-de-chaussée. L'immeuble projeté compte quatre niveaux et a sa plus longue façade le long de la voirie privée, mais l'entrée des personnes et des véhicules se fait par la rue Jean Paquot; un jardin commun est prévu à l'arrière, le long du jardin des requérants; à l'exception d'un appartement destiné aux personnes à mobilité réduite, situé au rez-de-chaussée, l'accès aux appartements s'effectue par des coursives ou passerelles métalliques extérieures, du côté du jardin des requérants. Selon la demande, le projet déroge au règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles de 1948 (R.C.U.) en ce qui concerne le revêtement de façade ainsi que les balcons et bretèches, en raison de la hauteur et de la profondeur des loggias prévues en façade avant. Le 25 mai, la Région a accusé réception d'un dossier complet, en mentionnant les dérogations au R.C.U. Il y était en outre indiqué que la demande était soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant: «application de l'article 207, § 1^{er},

al. 4, du Cobat: bien à l'inventaire (art. 207)». La demande a été soumise à enquête publique entre le 13 et le 27 juin. L'affiche annonçant l'enquête publique mentionnait ce qui suit:

«Motif principal de l'enquête:
application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)».

Trois lettres de réclamation et vingt-deux lettres de type «pétition» ont été adressées aux autorités. Les requérants ont formulé à cette occasion des réclamations qui soulignent notamment le gabarit disproportionné de l'immeuble envisagé; l'une d'elles déplore en outre la destruction de deux maisons anciennes répondant au style du quartier. Les autres lettres dénoncent principalement le volume et la densité de l'immeuble projeté et déplorent la disparition des deux maisons anciennes pourvues de jardins et construites dans le style du quartier. Le 11 juillet, la commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel imposant notamment de «prévoir un dispositif atténuant les nuisances éventuelles du passage sur les coursives (p. ex. structure supportant des plantations) ainsi qu'un dispositif d'amortissement acoustique du plancher de celles-ci» et, à la demande de la direction de l'Urbanisme, de la direction des Monuments et Sites, de l'A.A.T.L. et de la S.D.R.B., de réduire la profondeur du troisième étage à maximum 23 m – soit environ 5 mètres en moins que dans les plans d'origine –, de revoir le programme en conséquence ainsi que la longueur des coursives à ce niveau. L'avis de la commission mentionne que les trois représentants de la commune ont expressément indiqué ne pas se rallier à cette dernière exigence. Le 7 septembre, le collège des bourgmestre et échevins a transmis à la Région son avis favorable conditionnel reprenant les exigences posées par la commission de concertation, sauf celle concernant le recul du troisième étage, et demandant des plans modificatifs. Le 11 octobre, le fonctionnaire délégué a imposé uniquement les modifications demandées par la commune, mais il a exigé la production d'une étude d'ensoleillement comparant le projet tel que prévu et le projet modifié par la réduction du troisième étage. Ce document, réalisé dès le 10 octobre, a été envoyé à la Région le 6 décembre suivant par l'architecte du projet et les dirigeants du c.p.a.s. d'Ixelles. Il fait apparaître une différence d'ensoleillement de quelques mètres mais conclut que cette différence n'est pas importante car «l'ombre projetée ne porte pas réellement atteinte au voisinage». Le même jour, des plans modifiés ont été transmis. Le 4 mars 2013, le fonctionnaire délégué a octroyé le permis sollicité, mais, sur recours des actuels requérants et d'autres voisins, ce permis a été annulé au terme d'une procédure en débats succincts, pour défaut de motivation, par l'arrêt n° 225.961, du 27 décembre 2013, qui porte notamment la motivation suivante:

«Considérant, quant à la seconde branche, que la motivation de l'acte attaqué ne comporte aucune réponse aux observations des réclamants quant à la démolition des immeubles anciens existants et quant à la discordance entre le projet et le caractère urbanistique des maisons de la rue Borrens et du bas de la rue Jean Paquot; que cet aspect du dossier n'y fait l'objet d'aucune mention, alors que l'inscription de l'un des immeubles existants à l'inventaire – peut-être d'office en application de l'article 333 du CoBAT – avait justifié la saisine de la commission de concertation; que l'acte attaqué ne justifie pas davantage le traitement de l'intérieur d'îlot, que les réclamants critiquaient en évoquant la suppression des jardins des maisons à démolir, et ne fait aucune allusion à la prescription 0.6 du P.R.A.S.; qu'il n'établit aucune comparaison entre le projet et le gabarit des immeubles environnants, alors même qu'il évoque les critiques formulées à propos du gabarit du projet pendant l'enquête publique;

qu'il ressort des plans que la construction en projet dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain et nécessite donc, comme la partie adverse l'a constaté, une dérogation à tout le moins à l'article 4, § 1^{er}, 1^o, du Titre I du R.R.U.; que, pour motiver l'octroi de cette dérogation, le permis énonce que celle-ci «est relative [et] se limite sur une hauteur de deux niveaux» [sic]; qu'une telle affirmation relève du simple constat et ne permet pas de comprendre pourquoi l'autorité a estimé opportun de s'écarter des prescriptions réglementaires en vigueur;

que la seconde branche du moyen est fondée;».

À la suite de cet arrêt, le c.p.a.s. d'Ixelles a introduit le 20 juillet 2014 une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant le même objet; l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré le 9 février 2015. La demande a été soumise à enquête publique du 20 mars au 3 avril. Celle-ci a suscité onze réclamations et une pétition portant la signature de 108 personnes. Le 13 mai, la commission de concertation a émis un avis longuement motivé, favorable sous les conditions suivantes:

«1. intégrer les terrasses placées en fond de parcelle en façade latérale gauche et non en fond de parcelle;

2. réduire la hauteur du premier étage formant un mur acrotère au minimum requis techniquement pour l'établissement de la toiture verte,

3. en façade avant, implanter le garde-corps de la terrasse du dernier niveau en retrait afin de rendre la terrasse conforme aux dispositions du Code civil, sans rehausser le mur mitoyen;

4. limiter la profondeur des coursives au premier étage à la dernière porte d'accès au logement, et celles des deuxième et troisième étages au gabarit de l'immeuble voisin n° 55;

5. fournir l'acte notarié relatif aux servitudes sur la propriété voisine de gauche avant la délivrance du permis d'urbanisme.

De plus, pour la SDRB :

- réduire la profondeur du troisième étage à maximum 23 m, revoir le programme en conséquence ainsi que la longueur de la coursive à ce niveau.»

Le 28 juillet, en se fondant sur l'article 191 du CoBAT, le fonctionnaire délégué a imposé les conditions proposées par la commission de concertation, mais non celle de la SDRB. Le 2 juin 2016, le c.p.a.s. d'Ixelles a déposé des plans modifiés ainsi qu'une note explicative présentant des plans et des vues modélisées du projet avant et après les modifications y apportées. Le 23 décembre, le fonctionnaire délégué a délivré le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Requête en intervention

Considérant que par une requête introduite le 3 avril 2017, le c.p.a.s. d'Ixelles demande à intervenir dans la procédure; qu'étant le bénéficiaire de l'acte attaqué, il a intérêt à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

V. Sur l'urgence

A. Argumentation des requérants

Considérant que les requérants exposent comme suit l'urgence qu'ils invoquent à l'appui de la demande de suspension:

«4.2 Perte de luminosité et sensation d'écrasement

Les parties requérantes sont domiciliées et résident au numéro 47 de la rue Borrens.

Le fond de leur jardin est attenant au projet litigieux de sorte que les parties requérantes subiront une vue directe et à courte distance: quelques mètres à peine depuis l'immeuble et en mitoyenneté par rapport à la propriété concernée.

Soulignons directement que le projet litigieux constituera, vu la taille relative de leur propriété, la seule et unique vue des parties requérantes tant depuis leur jardin que depuis leur maison.



La prise de vue de Google Map reproduite ci-dessus démontre d'une part la proximité du projet (les deux immeubles devant être détruits sont ceux à l'extrême droite de l'image) et d'autre part les ombres qu'occasionnent les immeubles et les arbres existants sur l'habitation des parties requérantes.

L'immeuble projeté étant à distance encore plus courte, ce phénomène d'ombres sera d'autant plus fort.



La photographie reproduite ci-dessus est prise depuis le jardin des parties requérantes.

Il convient d'imaginer que le projet contesté sera érigé à une distance inférieure à celle de l'arbre et sera bien plus élevé que celui-ci.

La sensation d'écrasement sera indéniable et la perte de luminosité le sera tout autant.

Ces phénomènes seront d'autant plus marqués que, comme le démontrent les différentes photographies reprises dans la présente requête, le terrain sur lequel doit être érigé le projet litigieux se situe en très net contre-haut de la parcelle des parties requérantes.

Cette particularité topographique doit tout naturellement être prise en considération dans l'appréciation du projet pour les parties requérantes.

Votre Conseil a déjà jugé que l'effet d'écrasement dû à un projet situé en contre-haut d'une parcelle constitue un effet d'écrasement constituant pour un requérant un risque de préjudice grave difficilement réparable¹.

Le projet litigieux se situe au sud-sud-est de la parcelle des parties requérantes.

Cette direction fera que le projet va priver les parties requérantes d'une partie de l'ensoleillement. Comme expliqué dans le développement des

¹ C.E., arrêt n° 212.821, 28 avril 2011, *Symons*.

premier et troisième moyens, la partie adverse n'a pas tenu compte de cette particularité tant dans l'étude du projet que dans la motivation de l'acte attaqué.

Les vues depuis ce nouveau projet seront donc non seulement rapprochées, mais, en outre, plongeantes.

La façade de l'immeuble projeté orientée vers les propriétés des parties requérantes sera constituée de coursives de sorte que toute personne accédant aux appartements aura une vue vers lesdites propriétés.

Le fait que certains appartements ne disposent pas de terrasse ou de balcon augmente le risque que certains résidents utilisent les coursives comme terrasse.

Pour rappel, les parties requérantes disposent d'une maison disposant de grandes ouvertures vers l'arrière.

Les vues vers leur propriété seront donc plongeantes tant vers leur jardin que, ce qui est plus grave encore, vers l'intérieur de leur maison.

Ceci constituerait donc un préjudice inacceptable pour les parties requérantes qui se verraient donc épiées en plus d'être gênées par le bruit que cela occasionnerait.

Le projet consistant à insérer un écran de verdure au niveau des coursives n'est, de toute évidence, pas une solution durable qui assure la préservation de l'intimité des parties requérantes.

La moindre détérioration de la situation des plantes envisagées ou le retrait de celle-ci (qui n'est pas soumis à permis) rétablira les vues incriminées.

L'impact et cette sensation de hauteur seront dès lors d'autant plus forts et la vue d'autant plus gâchée.

Les parties requérantes auront donc indiscutablement une impression d'écrasement.

Si l'on additionne la hauteur du projet et le dénivelé: le bâtiment projeté avoisinera les vingt-cinq mètres de hauteur, du point de vue des parties requérantes.

Il a déjà été jugé par votre Conseil que "lorsqu'en raison de la hauteur du bâtiment, le requérant et sa famille devront subir les vues directes et plongeantes sur leur propriété à partir des fenêtres des étages, le préjudice consistant en une perte d'intimité doit être tenu pour établi"¹.

La perte subjective d'intimité des parties requérantes qui sont à ce jour libres de tout vis-à-vis (l'hôpital étant quant à lui très distant) sera donc très important et irréparable.

4.3 Perte de qualité de vie suite à la détérioration du quartier, à la perte d'une vue et à la destruction de l'arbre

La destruction des bâtiments anciens détériorera les caractéristiques urbanistiques du quartier des parties requérantes dans lequel la présence de bâtiments traditionnels bruxellois est très importante.

Leur démolition constitue de toute évidence un préjudice irréparable en leur chef.

De même, la construction de l'immeuble litigieux aura un impact significatif et irrémédiable sur la propriété des parties requérantes en les privant de luminosité.

¹ C.E., arrêt n° 171.693, 31 mai 2007, *Baggen*.

Le jardin des parties requérantes, agrémenté de terrasses leur offre une exposition excellente vers le sud, dont l'agrément est souligné par la vue dégagée vers le haut qui leur ouvre un ciel dégagé. L'étude d'ensoleillement ne répond pas à cette problématique qui concerne non pas l'arrivée directe de rayons du soleil sur la façade arrière des requérants, mais la vue sur le ciel dégagé et lumineux vu son exposition.

De toute évidence, la réalisation de ce projet va à l'encontre des objectifs régionaux de préservation de l'intérieur d'îlot et de la qualité de vie des habitations par ce biais.

Le préjudice est d'autant plus vrai que le projet déroge aux règles du R.R.U. concernant la profondeur de bâtisse.

Les parties requérantes verront leur qualité de vie diminuée vu le mur d'immeubles qu'ils auront devant leur fenêtre.

Enfin, la suppression de l'arbre à haute tige amoindrira la qualité de leur environnement par une atteinte à la biodiversité que le projet ne compense en aucune façon.

Le préjudice qu'occasionnerait la réalisation de l'acte attaqué est grave et excède très largement le simple préjudice occasionné par le caractère fortement urbanisé du quartier».

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant qu'il ressort des plans déposés¹ que la distance la plus faible entre la façade arrière de l'habitation des requérants et celle de l'immeuble projeté est de 21,5 m jusqu'à la façade, ou 19,5 m jusqu'aux coursives; que la hauteur du bâtiment est de 13,35 m; que même compte tenu de la déclivité du terrain, avoir à une vingtaine de mètres de son habitation un bâtiment rez + 3 est, en zone fortement urbanisée, un inconvénient normal de voisinage;

Considérant que l'étude d'ensoleillement sommaire que contient le dossier montre que la perte de luminosité sera minime, vu la présence du bâtiment de l'hôpital, certes plus éloigné, mais plus haut que le bâtiment projeté; que le rapport d'incidences joint à la requête indique qu'«une étude d'ensoleillement a été réalisée pour vérifier l'impact des ombres projetées durant l'année» et qu'«il en ressort très peu d'ombre projetée»²;

¹ Le plan «situation/implantation/profils» mentionne comme échelles 1/500 et 1/100. Toutefois la profondeur du bâtiment projeté mentionnée sur les plans est de 8,67 m et est figurée sur le plan d'implantation par un rectangle d'une largeur de 27 mm, ce qui correspond à une échelle de 1/321. Ce plan a vraisemblablement fait l'objet d'une réduction après avoir été tracé. C'est l'échelle de 1/321 qui a été retenue pour mesurer les distances.

À noter qu'il semble que ce plan comporte une erreur en ce que le tracé discontinu mentionné comme «rayon 50.00 m» est figuré à 80 mm des limites du projet, ce qui correspond à 25,68 m au lieu de 50.

² Ce passage du rapport d'incidences renvoie à un «film sur CD en annexe», mais le CD n'est pas versé au dossier.

Considérant que la façade de l'immeuble projeté qui est du côté des requérants ne comporte pas de fenêtres des pièces de vie, mais des cuisines et sanitaires; que les coursives sont des lieux de passage où il est peu vraisemblable que les occupants de l'immeuble s'attardent; que rien ne donne à penser que ces coursives, lieux de passages orientés au nord-nord-ouest soient fréquemment utilisés comme terrasses; que les vues que les occupants de l'immeuble projeté auront sur la propriété des requérants lorsqu'ils entreront ou sortiront de chez eux constitue un inconvénient normal de voisinage;

Considérant que si les immeubles sis 57 et 59 rue Jean Paquot relèvent bien d'une certaine forme d'architecture traditionnelle bruxelloise, ils ne présentent pas pour autant une valeur patrimoniale particulière et ne font l'objet d'aucune mesure de protection, si ce n'est que, datant d'avant 1932, ils sont inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier, ce qui ne préjuge pas de leur intérêt; que vu l'état d'abandon dans lequel ils se trouvent, leur démolition éliminera un chancre et contribuera plutôt à améliorer les caractéristiques urbanistiques du quartier; que l'abattage d'un poirier, dont il n'est pas allégué qu'il présenterait des particularités remarquables, et qu'il est prévu de compenser par la plantation d'un nouveau poirier, ne constitue pas une atteinte suffisante à la biodiversité pour justifier la suspension de l'acte attaqué;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'acte attaqué n'est pas remplie; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de suspension,

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la c.p.a.s. d'Ixelles est accueillie.

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-deux juin deux mille dix-sept par :

M. Michel LEROY,	président de chambre,
M ^{me} Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie ROBA

Michel LEROY