

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

n° 246.799 du 22 janvier 2020

A. 229.270/XV-4248

En cause : **1. la société anonyme PROVERT IMMO,**
 2. ALLA Leonova,
 3. VERHULST Jean,
 ayant tous les trois élu domicile chez
 M^e Michaël PILCER, avocat,
 avenue Albert-Elisabeth 46
 1200 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

- 1. la commune d'Uccle,**
- 2. la société anonyme AREA REAL ESTATE,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Rahim HACHEM SAMII
et Cédric RENSONNET, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 septembre 2019, la société anonyme PROVERT IMMO, Leonova ALLA et Jean VERHULST demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de "la décision du fonctionnaire délégué du 5 août 2019 délivrant un permis d'urbanisme à la société anonyme AREA REAL ESTATE autorisant la démolition d'un hôtel existant et la construction d'un immeuble résidentiel comprenant 29 logements avec un parking réparti en 2 niveaux de sous-sol comportant 37 places (dont 2 motos et 2 pour PMR) et 58 emplacements pour

vélos, square des Héros 2-4 à 1180 Uccle" et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 29 octobre 2019, la commune d'Uccle demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite le 31 octobre 2019, la société anonyme AREA REAL ESTATE demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Lionel RENDERS, 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.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 6 décembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 janvier 2020.

M^{me} Diane DÉOM, conseiller d'État, président f.f., a fait rapport.

M^e Dominique VERMER, *loco* M^e Michaël PILCER, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie adverse, M^{me} Lydie JERKOVIC, juriste en chef, comparaisant pour la première partie intervenante, et M^{es} Rahim HACHEM SAMII et Cédric RENSONNET, avocats, comparaisant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, 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

1. Le 30 juin 2017, la société anonyme AREA REAL ESTATE introduit auprès de l'administration communale d'Uccle une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un hôtel existant sis square des Héros, 2-4 et la reconstruction au même endroit d'un immeuble de 37 logements avec un parking réparti en deux niveaux de sous-sol comportant 46 places et 40 emplacements pour vélos. Cette demande est complétée le 9 août 2015.

2. Le 4 septembre 2017, la commune accuse réception de dossier complet.

3. Une enquête publique est organisée du 23 octobre au 6 novembre 2017. Trois réclamations sont déposées, dont celle de la première partie requérante.

4. Le 6 décembre 2017, la commission de concertation émet un avis défavorable sur la demande.

5. Le 16 février 2018, la demanderesse de permis introduit d'initiative des plans modifiés en application de l'article 177/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), ainsi qu'un complément au rapport d'incidences sur l'environnement.

6. Une nouvelle enquête publique se déroule du 7 au 21 mai 2018. Une réclamation est introduite par la première partie requérante, laquelle sollicite d'être entendue par la commission de concertation.

7. Le 6 juin 2018, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel. Le lendemain, le collège des bourgmestre et échevins fait de même.

8. Le 6 juillet 2018, la demanderesse dépose des plans modifiés visant à répondre aux objections émises par la commission de concertation.

9. Le 30 avril 2019, le fonctionnaire délégué sollicite, en application de l'article 191 du CoBAT, le dépôt de plans modifiés.

10. Le 10 mai 2019, la société introduit des plans modifiés, qu'elle complète le 6 juin 2019.

11. Le 5 août 2019, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme qui fait l'objet du recours.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 29 octobre 2019, la commune d’Uccle demande à être reçue en qualité de partie intervenante. Le présent recours vise un acte qui concerne l’aménagement de son territoire, elle a par conséquent intérêt à intervenir. Il y a lieu d’accueillir sa requête.

Par une requête introduite le 31 octobre 2019, la société anonyme AREA REAL ESTATE demande à être reçue en qualité de partie intervenante. En tant que bénéficiaire du permis attaqué, elle a intérêt à intervenir. Il y a lieu d’accueillir sa requête

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

Les parties requérantes estiment avoir chacune intérêt au recours. Elles précisent que la première partie requérante est propriétaire d’un bien mitoyen au projet autorisé par l’acte attaqué (1, square des Héros), que la seconde est domiciliée dans ce même bien et que la troisième est propriétaire d’un autre bien situé directement derrière la construction projetée (1A, avenue de l’Échevinage).

La partie adverse conteste la recevabilité du recours dans le chef de la première partie requérante, dans la mesure où il ressort des publications aux annexes du *Moniteur belge* que les mandats de ses administrateurs sont venus à échéance en 2017 sans être renouvelés depuis lors. Elle soutient qu’à défaut de décision régulière d’ester, tant son recours en annulation que la demande en suspension qui en constitue l’accessoire doivent être déclarés irrecevables. La première partie intervenante formule la même exception.

V.2. Appréciation

La recevabilité du recours et de la demande de suspension n’étant pas contestée dans le chef des deuxième et troisième parties requérantes, il n’est pas nécessaire de se prononcer en référé quant à l’exception d’irrecevabilité qui concerne la première partie requérante, d’autant plus que l’intérêt de celle-ci procède de la propriété du même immeuble que celui qui est occupé par la deuxième partie requérante. Pour le surplus, les parties requérantes ont intérêt à l’annulation et à la suspension de l’exécution du permis attaqué, lequel concerne un bien dont elles sont des riveraines immédiates.

VI. Urgence

VI.1. Thèses des parties

Les parties requérantes font valoir que l'exécution de l'acte attaqué porterait atteinte à leur cadre de vie.

Elles critiquent l'implantation de l'immeuble projeté, qui ne s'intègre pas au contexte architectural particulier du square des Héros, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol (PRAS). Elles sont d'avis que cet immeuble que l'acte attaqué reconnaît être trop massif et qui implique sept dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU) ne s'accorde pas, sur le plan du style et du gabarit, avec le bien situé 1, square des Héros. Elles en déduisent une atteinte à leur cadre de vie, du moins celui de la deuxième requérante.

Elles soutiennent que la profondeur trop importante du projet et les nombreuses terrasses aux étages ont de graves conséquences négatives pour les première et deuxième parties requérantes dès lors que de nombreux habitants de l'immeuble projeté auront des vues plongeantes sur leur bien et leur jardin. Elles pointent le préjudice réel et sévère qui sera subi fait du dépassement de la profondeur autorisée par le RRU, soit une sensation d'écrasement et d'enfermement ainsi qu'une perte d'intimité non négligeable, amplifiée par le fait que leur parcelle n'est pas grande.

Concernant plus spécifiquement le troisième requérant, les parties requérantes expliquent qu'il a 85 ans, est de santé fragile, et que son épouse tente de se remettre d'un accident vasculaire cérébral, de sorte qu'il n'est pas envisageable pour eux de déménager. Elles précisent les circonstances de leur arrivée dans ce bien en faisant valoir que le bâtiment existant permet le passage de la lumière dans leur appartement, dont l'éclairage naturel est limité à l'arrière, alors que du fait de son gabarit, le bâtiment autorisé par l'acte attaqué ne laisse plus passer la lumière. Elles soulignent que ce préjudice est d'autant plus grave que le troisième requérant ne se serait jamais rendu acquéreur de cet appartement sans cet apport lumineux, un grand jardin et un intérieur d'îlot de qualité. Elles relèvent que le fond du jardin est attenant au projet litigieux de sorte qu'il subira une vue directe et à courte distance : quelques mètres à peine depuis l'immeuble et en mitoyenneté par rapport à la propriété concernée.

Elles indiquent que le projet autorisé constituera la seule vue du troisième requérant tant depuis son jardin que depuis son appartement. Elles

évoquent la sensation d'écrasement et la perte de luminosité qui en résultera, ceux-ci étant renforcés par le fait que le projet litigieux se situe sur un « socle » en très net contre-haut de leurs parcelles. Elles critiquent le fait que le projet litigieux prévoit la surhausse de ce socle et s'autorisent de l'arrêt n° 212.821 du 28 avril 2011. Elles regrettent que l'auteur de l'acte attaqué n'ait pas tenu compte de cette particularité tant dans l'étude du projet que dans la motivation de sa décision. Elles affirment que les vues depuis ce nouveau projet seront rapprochées et plongeantes, avec maints balcons et terrasses, alors que l'immeuble existant n'en comporte aucun vers l'arrière. Elles calculent qu'en additionnant la hauteur du projet et le socle, le bâtiment projeté avoisinera les 25 mètres de hauteur du point de vue du troisième requérant. Elles citent l'arrêt n° 171.693 du 31 mai 2007.

Elles écrivent que la construction de l'immeuble autorisé détériorera les caractéristiques urbanistiques du quartier concerné, où il existe de nombreux bâtiments de qualité. Selon elles, il est évident que 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. À leurs yeux, ce préjudice est d'autant plus réel que le projet déroge aux règles du RRU concernant, notamment, la profondeur de bâtisse et la hauteur des façades.

Elles ajoutent que 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. Elles critiquent, comme dans leurs réclamations lors des enquêtes publiques, l'abattage prévu d'un important saule en fond de la parcelle destinée à accueillir le projet litigieux, lequel servait d'écran végétal efficace. Elles contestent la minéralisation excessive de la parcelle destinée à accueillir l'immeuble autorisé, qui entraîne la disparition de l'actuel accès carrossable au parking. Selon elles, le report de cet accès au parking en mitoyenneté immédiate de l'immeuble de la première requérante créera maintes nuisances par les entrées et sorties du parking. Elles calculent qu'il y aura au moins près de 200 passages et ouvertures ou fermetures d'une porte mécanisée par jour.

S'agissant de l'imminence du péril, elles soutiennent qu'elles ne doivent pas prouver que le permis va être exécuté mais ont simplement l'obligation de démontrer la réalité des inconvénients qui seront subis au cas où il viendrait à l'être. Elles font valoir que l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation découle également du caractère aléatoire de la démolition de la construction après une éventuelle annulation de l'acte attaqué, et citent à cet égard un extrait de l'arrêt n° 139.996 du 1^{er} février 2005.

La partie adverse fait valoir qu'il ne ressort pas de la procédure que les parties requérantes se seraient informées auprès de la première partie intervenante quant à la mise en œuvre de l'acte attaqué et quant à sa date éventuelle.

Elle relève que le rapport d'incidences initial décrit toutes les phases préalables à la construction de l'immeuble de logements, objet des griefs, ce qui semble indiquer que le début du chantier de construction ne pourra trouver place à bref délai. Elle conclut que l'imminence d'une atteinte aux intérêts des parties requérantes et l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation ne sont dès lors pas démontrées.

En tout état de cause, elle rappelle l'exception d'irrecevabilité du recours en annulation et suspension, qu'elle soulève à l'égard de la première requérante. À tout le moins, elle tire de la jurisprudence du Conseil d'État qu'une personne morale, telle que la première requérante, ne peut, par nature, ressentir des inconvénients ou préjudices tels ceux évoqués, qu'il s'agisse d'un risque en termes de perte de luminosité, de vues, de préjudice d'ordre esthétique ni même d'un préjudice d'ordre financier (dépréciation de l'immeuble) qui serait réparable par équivalent.

En toute hypothèse, elle est d'avis que la condition de l'urgence n'est pas rencontrée en l'espèce et relativise les inconvénients allégués.

Elle conclut que l'urgence n'est pas établie.

La première partie intervenante développe une argumentation similaire.

VI.2. Appréciation

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé à la partie requérante par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant.

Il est souhaitable qu'avant de solliciter la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme, le requérant s'informe de manière proactive auprès du titulaire du permis quant aux intentions de ce dernier. Toutefois, aucun texte ne prévoit qu'à défaut de l'avoir fait, un requérant ne pourrait pas invoquer l'urgence à l'appui

d'une demande de suspension. Si cette démarche s'impose avant l'introduction d'une demande selon la procédure d'extrême urgence, c'est en raison du caractère exceptionnel de cette procédure qui ne peut être admise que lorsque les inconvénients allégués risquent de se concrétiser dans un délai inférieur à celui de la procédure ordinaire de suspension.

Dans le cadre de la procédure ordinaire de suspension, le Conseil d'État doit apprécier, au regard de l'ensemble des éléments qui lui sont soumis, si l'affaire présente une urgence incompatible avec les délais de la procédure en annulation compte tenu, d'une part, de la nature et de l'importance des travaux et, d'autre part, des éventuels engagements et intentions du bénéficiaire du permis. Un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. C'est à son titulaire qu'il incombe, le cas échéant, d'écarter la probabilité de le voir mis en œuvre à bref délai.

En l'espèce, même s'il s'agit d'un chantier important, la nature et l'importance des travaux ne suffisent pas à établir que les préjudices invoqués ne se réaliseront pas avant l'issue de la procédure en annulation. La note explicative du projet précise l'intention de commencer les travaux dans les six mois qui suivent l'obtention du permis et prévoit une seule phase, d'une durée de 18 à 24 mois. Le phasage indiqué dans le rapport d'incidences ne dément pas ces indications. Par ailleurs, la première partie intervenante ne fait état d'aucune intention de différer la mise en œuvre du permis jusqu'à l'issue de la procédure au fond et elle reconnaît que, comme le montrent les photos produites à l'audience par les parties requérantes, les travaux de désamiantage préalables au début du chantier proprement dit sont en cours.

S'agissant des inconvénients allégués, l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse laisser ceux-ci se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Le style architectural d'un bâtiment et son intégration dans le bâti environnant relèvent d'une appréciation d'opportunité comportant des aspects subjectifs et il n'appartient pas au Conseil d'État de s'immiscer dans un débat sur ce plan. La circonstance que l'architecture d'un projet ne serait pas présente ou pas dominante dans un quartier déterminé ne suffit pas à établir une mise en péril du caractère de ce quartier. En outre, en l'espèce, le bâtiment existant ne présente pas non plus une architecture qui soit en harmonie avec les qualités du quartier telles que vantées par les parties requérantes.

Les parties requérantes font état de vues dont elles disposeraient actuellement vers le parc de Wolvendaal, mais sans établir leur existence. S'agissant de la sensation d'écrasement et d'enfermement ainsi que la perte d'intimité invoquées, elle doit être appréciée en tenant compte de la situation existante, c'est-à-dire deux bâtiments de gabarit R + 6 et R + 5 avec 100 chambres d'hôtel, dont une partie avec balcons, ainsi qu'une terrasse de restaurant et des annexes situées en intérieur d'îlot. Le projet a été revu à plusieurs reprises pour revoir son gabarit à la baisse et imposer notamment des retraits latéraux afin de ménager l'intimité des propriétés voisines. Le mur mitoyen projeté avec le bien des première et deuxième parties requérantes ne comporte aucune ouverture; la motivation de l'acte attaqué relève que le projet « réduit fortement » l'héberge mitoyenne à l'immeuble de la première requérante et donc le grand pignon aveugle qui s'y trouve actuellement. Cet immeuble est adossé au site du projet et il a vue, de l'autre côté, sur un immeuble de 9 étages. Quant à la création de certaines vues vers les jardins en façade arrière, elle constitue un inconvénient dont la gravité doit être appréciée en tenant compte du caractère urbanisé du quartier. Les fenêtres existent déjà en situation actuelle. Quant aux balcons projetés aux étages, ils desservent des chambres et non des pièces de séjour et ils sont relativement éloignées des bâtiments voisins vu la profondeur des jardins respectifs, la plantation d'arbres étant du reste prévue en fond de parcelle.

En termes de mobilité, les parties requérantes n'établissent pas quelles caractéristiques du projet seraient susceptibles d'engendrer des nuisances particulières, au contraire de la situation existante décrite dans le rapport d'incidences.

Concernant la végétation, l'acte attaqué impose diverses exigences qualitatives pour les plantations et la « verdurisation » sera plus importante qu'en situation existante. Il est prévu de recréer, après l'achèvement du chantier, un nouvel écran végétal en fond de parcelle. Les parties requérantes ne prétendent pas que l'arbre dont le projet implique l'abattage (et le remplacement) serait protégé ou inscrit à l'inventaire des arbres remarquables ni même qu'il aurait dû l'être.

Les inconvénients invoqués ne sont dès lors pas de nature à porter une atteinte significative au cadre de vie des riverains en général et de la deuxième partie requérante en particulier.

Quant au troisième requérant, il s'avère qu'en remplaçant l'immeuble actuel, divisé en deux parties, par une construction d'un seul tenant, le projet diminue l'éclairement naturel et l'ensoleillement à l'arrière de son appartement, situé au rez-de-chaussée. Néanmoins, pareil inconvénient est inhérent à la

constructibilité de cette partie du bien visé par le projet, qui apparaît actuellement comme une « dent creuse ». En milieu fortement urbanisé, la perte de l'avantage que confère au voisinage la présence d'une parcelle ou partie de parcelle constructible non bâtie ne suffit pas à caractériser en elle-même un préjudice grave. Il convient donc d'apprécier, en l'espèce, l'ampleur des inconvénients ainsi causés au troisième requérant.

Dans la situation actuelle, aux moments où le soleil se place dans l'alignement de l'ouverture entre les deux immeubles de l'hôtel, le jardin du troisième requérant bénéficie d'un assez bref intervalle d'ensoleillement, qui est toutefois limité, en saison, par le feuillage des arbres se situant dans la perspective concernée. En situation projetée, cet ensoleillement sera supprimé; en revanche, une légère diminution de hauteur étant prévue, l'impact des bâtiments voisins sur la luminosité sera un peu moins massif. Le troisième requérant décrit des circonstances caractérisant l'impact subjectif du préjudice vanté, mais il ne précise pas la situation des lieux. Le jardin en cause présente, selon la requête (page 35), une surface de 270 m². Il ressort des plans d'implantation joints aux plans modifiés que la façade arrière de l'immeuble du troisième requérant se situe à environ 12 mètres de la limite mitoyenne perpendiculaire avec le projet, lequel prévoit des plantations à cet endroit, et à plus de 20 mètres des terrasses bordant la construction elle-même. Dans ces conditions, une perte limitée d'ensoleillement ne peut être considérée comme de nature à produire un effet d'écrasement ou d'enfermement, et l'éclairage naturel des pièces de vie demeure important.

Il résulte de ces éléments que, compte tenu de ce que le troisième requérant ne peut prétendre au maintien de la situation antérieure, ce préjudice ne revêt pas la gravité requise pour justifier que l'affaire présente une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation, comme le requiert l'article 17, §1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut.

La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la commune d'Uccle et par la société anonyme AREA REAL ESTATE sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt-deux janvier deux mille vingt, par :

Diane DÉOM,
Frédéric QUINTIN,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier assumé

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN

Diane DÉOM