

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS
SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 251.291 du 20 juillet 2021

A. 233.974/XV-4789

En cause : **1. NAKANE Yoshiko,**
 2. LAMORAL-THEYs Delphine,
 3. COLLADO-QUESADA Maria Pillar,
 ayant tous élu domicile chez
 M^e Joël van YPERSELE de STRIHOU, avocat,
 rue des Colonies 56/6
 1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Tangui VANDENPUT, Dominique VERMER
et Thomas HAZARD, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

Partie requérante en intervention :

la société anonyme J.P.M. Europe,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric DE MUYNCK, avocat,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

Objet de la requête

Par une requête introduite le 28 juin 2021, Yoshiko Nakane, Delphine Lamoral-Theys et Maria Pillar Collado-Quesada demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juin 2021 octroyant à la SA J.P.M. Europe un permis d'urbanisme tendant à « Démolir des entrepôts, box de garages et bureaux, et reconstruire un ensemble de 43 logements variés, jardins

privés et jardin central collectif avec parking souterrain» sis Rue du Doyenné 56 – 58 à 1180 Uccle, délivré sous la référence 16/PFD/1739378 et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

Procédure

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66, 6°, et 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

Par une ordonnance du 30 juin 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 juillet 2021.

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

Par une requête introduite le 9 juillet 2021, la société anonyme J.P.M. Europe demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

M. Raphaël Born, conseiller d'État, président f.f., a fait rapport.

M^e Joël van Ypersele de Strihou, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, ainsi que les deuxième et troisième parties requérantes, comparaissant en personne, M^e Tanguy Vandemput, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Frédéric De Muynck, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur adjoint au Conseil d'État, a été entendue 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 24 janvier 2020, la requérante en intervention dépose une demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'entrepôts, de boxes de garages et de bureaux et sur la reconstruction d'un ensemble de 48 logements variés, jardins privés et jardin central collectif avec parking souterrain sur un bien sis rue du Doyenné 58 à 56 à 1180 Uccle.

Cette ensemble immobilier est affecté en zone d'habitation au Plan Régional d'affectation au sol ainsi qu'en ZICHEE.

2. Le 2 mars 2020, la partie adverse accuse réception du dossier complet en suite de la demande de permis du 24 janvier 2020.

3. Le 27 mars 2020, la Commission royale des monuments et sites (CRMS) émet son avis.

4. La demande de permis d'urbanisme est soumise à enquête publique du 3 juin au 2 juillet 2020. Elle donne lieu à 298 oppositions au projet ainsi que 7 réactions positives.

5. Le 10 septembre 2020, la commission de concertation rend un avis unanimement favorable au projet en présence d'un représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

6. Par un courrier du 13 janvier 2021, la requérante en intervention annonce son intention de modifier la demande de permis d'urbanisme en application de l'article 177/1, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT).

7. Le 15 février 2021, elle dépose des plans modificatifs, ainsi qu'une étude hydrologique avec essais de sol, une note explicative complémentaire, une étude paysagère et un reportage photographique des constructions dont la démolition est envisagée.

8. Il en résulte que le programme du projet est revu à la baisse. La notice explicative complémentaire synthétise l'évolution des données chiffrées essentielles du projet comme suit :

Caractéristiques	Projet initial	Projet modifié
Nombre de logements	48	43
Nombre de parking voiture	41	39
Nombre d'emplacements pour vélos	77	70
Emprise au sol	1.588 m ²	1.434 m ²
Superficie de plancher	4.717 m ²	4.368 m ²
Taux d'imperméabilisation	0,464	0,460

9. Le 14 juin 2021, le Fonctionnaire délégué octroie le permis litigieux. Il s'agit de l'acte attaqué.

10. Le 18 juin 2021, l'équipe dite du « Carré Coghen » adresse un courriel aux riverains du projet afin de les informer de la délivrance du permis litigieux en date du 14 juin 2021. Le permis litigieux est joint à cet envoi. Ce courriel fait notamment état de ce qui suit :

« L'une des particularités du site est d'être situé en mitoyenneté de la cour de l'Ecole Communale du Centre.

Cet élément est important pour nous et la gestion du chantier.

Il y aura lieu de préserver les intérêts de l'école et notamment à minimiser l'impact qu'un chantier sur la parcelle voisine ne manquerait pas d'avoir sur la quiétude des enfants et du corps enseignant.

Afin de répondre à cet objectif, nous avons mis tout en œuvre afin que les travaux de démolition aient lieu durant les vacances scolaires.

Cet objectif est ambitieux, et requiert une coordination très étroite entre notre entrepreneur général, et l'ensemble des services qui gèrent les impétrants ainsi que les différentes autorités compétentes.

Nous sommes donc particulièrement satisfaits de pouvoir vous confirmer que le chantier démarrera juste après le retour des congés du bâtiment, le 5 août, pour se terminer avant la rentrée scolaire, le 27 août.

D'ici là, des travaux préparatoires auront lieu à l'intérieur des bâtiments, et ne causeront aucune nuisance, ni aux riverains ni aux usagers de l'école.

En outre, pour votre information complète, nous mettons en place dès aujourd'hui un échange participatif que nous espérons constructif avec toutes les personnes qui le souhaitent.

[...] ».

IV. Intervention

Par une requête introduite le 9 juillet 2021, la société anonyme J.P.M. Europe demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence.

En tant que bénéficiaire du permis d'urbanisme litigieux, elle a un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir cette requête.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence

qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VI. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les deux premières parties requérantes invoquent un premier inconvénient lié à la perte d'intimité. La première partie requérante, domiciliée au n° 54 de la rue du Doyenné, expose qu'elle dispose d'un jardin et d'une véranda dont elle peut actuellement profiter en toute sérénité et intimité, puisque l'entrepôt qui jouxte sa propriété n'offre aucun vis-à-vis sur son jardin. Elle souligne qu'en cas d'exécution du permis d'urbanisme, elle verrait apparaître plusieurs terrasses longeant directement son jardin et surélevées par rapport à celui-ci, lesquelles occasionneraient selon elle des vues directes en sa direction ainsi que sur sa véranda. Elle ajoute que la parcelle située à l'arrière de son jardin, actuellement composée de garages dont la hauteur est légèrement inférieure au mur arrière du jardin, verrait la réalisation d'un immeuble de deux étages occasionnant à nouveau, selon elle, des vues directes sur celui-ci. Elle ajoute que, compte tenu de la hauteur et des gabarits des immeubles projetés qui, d'après elle, dépassent largement la hauteur de l'entrepôt existant, ils créeront un effet d'enclavement et d'écrasement depuis son jardin et sa véranda. Elle estime encore que cette situation a été reconnue dans l'avis favorable unanime de la commission de concertation du 10 septembre 2020. La deuxième partie requérante, domiciliée au n° 59 du Square Coghen, expose, pour sa part, que le bâtiment projeté, implanté à front de la rue interne de ce square, (bâtiment C), est également implanté à proximité immédiate de la limite mitoyenne avec son habitation, créant des problèmes de vues plongeantes depuis le premier et le deuxième étage de ce bâtiment C sur les locaux de son propre premier étage, à savoir une salle de bain et une chambre à coucher, ainsi que sur sa terrasse. Elle ajoute que le projet, tel que modifié, comprend une nouvelle terrasse au premier étage de ce même bâtiment C, qui renforce la perte d'intimité pour sa propre habitation.

Les première et troisième parties requérantes invoquent un deuxième inconvénient lié à la perte de luminosité. La première partie requérante expose que la partie avant de l'aile gauche du projet, soit les bâtiments A et B, occasionnera une perte de luminosité et d'ensoleillement impactant son habitation. Elle relève qu'en effet, le projet prévoit une construction beaucoup plus haute que celle existant actuellement, soit un R+3 au lieu d'un R+1. Elle souligne que le rapport sur les incidences environnementales démontre bien l'orientation des ombres portées en situation existante et en situation projetée et que, sur une période s'étalant de 12h00 à 17h00, cette partie avant de l'aile gauche induira une perte d'ensoleillement et, en

tout état de cause, de luminosité pour son domicile. Elle estime que cette situation est corroborée par certaines des simulations réalisées en pages 89 à 103 du rapport d'incidence. La troisième partie requérante, domiciliée au n° 79 du Square Coghen, relève que, selon ce même rapport d'incidence, le nouvel immeuble précité projettera également de l'ombre, le matin aux périodes d'équinoxes de printemps et d'automne, sur les façades des immeubles sis au n° 79 à 85 du Square Coghen, dont font partie sa maison et le bâtiment contigu, soit le n° 81, qui lui appartient également.

Les trois parties requérantes invoquent un troisième inconvénient lié à la rupture du projet avec leur quartier et leur cadre de vie. Elles estiment que, eu égard à la situation actuelle des lieux, ni la rue du Doyenné, ni le Square Coghen ne présentent des constructions d'une ampleur similaire au projet autorisé par l'acte attaqué, tant pour ce qui concerne les gabarits que la densité projetés. Elles rappellent, à cet égard, que le projet vise à construire un ensemble de 43 logements, alors que, selon elles, le quartier est composé de petits immeubles à logements multiples ainsi que de maisons unifamiliales. Elles ajoutent que, du côté du Square Coghen, en face du projet autorisé, les immeubles présentent un gabarit R+1, soit un gabarit très inférieur à ceux prévus pour les nouvelles constructions, et que de nombreux immeubles voisins du projet sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. Elles estiment que ledit projet dénature complètement cette zone et les immeubles repris à l'inventaire - dont, plus spécifiquement, « les maisons de style moderniste situées rue Coghen, œuvre de l'architecte de renom Louis Herman De Koninck qui feront face à un imposant bâtiment (R+2) ». Elles relèvent à cet égard que, selon le rapport d'incidences : « le square tire sa spécificité de la signature Art déco qui caractérise les maisons qui le compose. Le style moderniste qui y prévaut est l'œuvre de plusieurs architectes qui dans les années 30 ont contribué à son élaboration ». Elles soulignent également que la rue du Doyenné est une petite voirie locale étroite à sens unique qui n'est pas susceptible d'accueillir le charroi important induit par le projet, ce qui va engendrer des problèmes de mobilité inexistant actuellement. Elles en déduisent que le projet autorisé par l'acte attaqué s'inscrit en totale rupture avec le cadre bâti environnant. S'agissant des gabarits, de la densité et de l'impact pour le quartier, elles sont encore d'avis que les développements qui précèdent suffisent à admettre que le projet litigieux induit un changement important de leur cadre de vie, justifiant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Elles invoquent un quatrième et dernier inconvénient lié à la démolition de l'ancienne Brasserie de la Presse, dite aussi brasserie « Dits », et d'une maison moderniste, toutes deux situées au n° 58 de la rue du Doyenné. S'agissant du premier de ces deux bâtiments, elles indiquent qu'il a été repris à l'inventaire visuel de l'architecture industrielle à Bruxelles « en raison de la façade avant de son bâtiment

principal » et au motif que ce bien présenterait les intérêts suivants : artistique, esthétique, historique, scientifique, social, technique et urbanistique. Elles ajoutent que, si le rapport d'incidence justifie, en pages 37 et 42, cette démolition en raison des transformations qui auraient dénaturé ce bâtiment, notamment par l'ajout d'un dôme en toiture, il ne conteste pas que la façade a conservé son caractère d'origine au niveau du rez-de-chaussée et des deux étages (p. 37). Elles font ainsi valoir que la démolition de cette façade constituerait une perte regrettable pour le patrimoine architectural bruxellois, mais également pour elles-mêmes, dès lors que ce témoin du passé industriel de la zone leur apparaît comme un élément architectural important. S'agissant de la destruction du second bâtiment, également sis rue du Doyenné, 58, elles soulignent que la fiche n° 10 de l'inventaire visuel de l'architecture industrielle à Bruxelles reprend ce n° 58 dans son ensemble et qu'il n'appartient dès lors pas au demandeur de permis d'exclure cette partie de patrimoine de lui-même, sous prétexte qu'il ne contiendrait aucun élément digne d'intérêt à ses yeux. Elles estiment, pour leur part, que le bâtiment blanc concerné consiste en une maison de style moderniste de 1936, « construite par l'architecte de renom Paul Libert ». De manière plus générale, elles relèvent que l'avis de la commission de concertation renvoie à celui non conforme de la CRMS en exposant que ce dernier avis a regretté que « le projet n'ait pas intégré la reconversion du bâtiment des anciennes brasseries, pourtant en bon état de conservation et qui constitue un témoin du passé industriel du quartier ». Elles insistent sur le fait qu'en tout état de cause, la démolition constitue un acte irréversible et qu'en l'espèce, l'acte attaqué fera disparaître un élément important du patrimoine architectural du quartier et, plus généralement, de la Région de Bruxelles-Capitale, si bien que, selon elles, la suspension de l'acte attaqué permettra d'éviter une destruction d'un bien présentant un intérêt patrimonial certain.

VI.2. Appréciation

Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une suffisante gravité pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

En l'espèce, il convient d'observer, à titre liminaire, que le projet litigieux se déploie essentiellement et approximativement (comme les autres précisions géographiques) sur un axe ouest-est et au sud de la rue dite du Square Coghen (premier tronçon de la rue du Square Coghen). Cette rue démarre de la rue du Doyenné, au n° 54 de laquelle est domiciliée la première partie requérante, et se

prolonge, sur son côté est, en une boucle au début de laquelle est domiciliée la deuxième partie requérante (n° 59) (deuxième tronçon de la rue du Square Coghen). La troisième partie requérante est, pour sa part, domiciliée au n° 79 de la rue du Square Coghen, c'est-à-dire à mi-hauteur du premier tronçon de cette rue (elle paraît aussi être propriétaire du n° 81 contigu à son habitation). Il convient enfin de noter que l'arrière de la propriété de la première partie requérante (annexes, véranda et jardin) s'étend également en partie le long de ce même premier tronçon de la rue du Square Coghen.

Le projet litigieux se présente sous la forme de deux ailes de bâtiments qui se rejoignent au niveau de la rue du Doyenné et dont celle de gauche, située du côté nord du projet, se déploie en oblique et perpendiculairement à cette rue, en partie, le long de la propriété de la première partie requérante (bâtiments qui forment les blocs A et B) et, en partie, à l'arrière de cette propriété, le long du premier tronçon de la rue du Square Coghen (bâtiments formant le bloc C). L'extrémité est de cette aile se prolonge en se repliant perpendiculairement vers le sud (parallèlement à la rue du Doyenné) et en donnant, sur son versant sud-est, du côté de la propriété de la troisième partie requérante, au n° 59 de la rue du Square Coghen où la rue commence à former une boucle.

Sur la perte d'intimité dont se prévaut la première partie requérante, il résulte d'emblée des considérations qui précèdent que sa propriété subit déjà des troubles de cet ordre, eu égard à la configuration des lieux, et ce contrairement à ce qu'elle soutient en termes de requête. D'une part, en effet, des bâtiments R+2 sinon R+3, mitoyens à son habitation, surplombent l'intersection de la rue du Doyenné et de la rue du Square Coghen et donnent sur sa véranda et son jardin qui bordent la rue du Square Coghen. D'autre part, la façade avant des immeubles situés de l'autre côté de cette rue, en son premier tronçon, se dressent à une distance approximative de 6 mètres de sa limite de propriété. Des vues sont, donc, dès à présent possibles à tout le moins depuis les étages des habitations situées aux numéros 83 et 85 de la rue du Square Coghen, sur le jardin, la véranda et la façade arrière de son habitation. Enfin, il résulte du reportage photographique figurant au dossier administratif que le mur en brique qui sépare son jardin et cette partie de la rue du Square Coghen s'est effondré et a été remplacé par des palettes en bois moins hautes que l'ancien mur et laissant des interstices offrant des vues sur son jardin depuis la rue.

S'agissant du projet litigieux lui-même, il est certain que, depuis les terrasses et les fenêtres des étages des différents blocs que comprend l'aile de gauche de ce projet, des vues seront nécessairement créées sur le jardin, la véranda et la façade arrière de l'habitation de cette partie requérante.

Néanmoins, la gêne susceptible d'être causée par ces vues ne paraît pas, en l'espèce, de nature à dépasser les charges normales du voisinage. Il apparaît, en effet, qu'au-delà de la profondeur de construction de son habitation, la première partie de l'aile gauche du projet (bâtiments des blocs A et B) s'implante en retrait de la limite de propriété et en oblique par rapport à celle-ci, les niveaux R+2 et R+3 présentant chacun un retrait par rapport au niveau inférieur. Il apparaît, en outre, que :

- les fenêtres d'angles des niveaux R+1 et R+2 ont été remplacées par des fenêtres placées dans les façades arrières des unités concernées (unités A.1.3., A.2.3 et B.0.2) et par des fenêtres hautes sur les murs des ces unités donnant vers son habitation, ce qui empêche toute vue vers sa propriété;
- la terrasse du niveau R+1 (unité A.1.1.) est située à 1,90 mètres de la limite de propriété et ne dépasse pas la profondeur de la véranda, tandis qu'une partie du mur mitoyen de l'ancien entrepôt a, selon la partie intervenante, été conservée pour empêcher à tout le moins partiellement la vue dans cette direction;
- la première terrasse du niveau R+2 (unité A.2.1.) est séparée de la limite de propriété par un espace verdurisé d'une largeur de 1,90 mètre et est située dans l'alignement de la façade arrière de l'annexe de droite de son habitation;
- la seconde terrasse du même niveau R+2 (unité A.2.3.) est située à plus de 5 mètres de la limite de propriété;
- la terrasse et les fenêtres du niveau R+3 (unité A.3.2.) sont situées en hauteur et à plus de 5 mètres de la limite de propriété; ces distances ne sont pas beaucoup moins importantes que celles séparant la propriété de la première partie requérante des habitations sises aux numéros 83 et 85 de la rue du Square Coghén.

La seconde partie de l'aile gauche du projet (bâtiments du bloc C) se trouve à l'arrière du jardin de la première partie requérante, en lieu et place notamment d'anciens garages qui se trouvaient à front de rue. Il comprend deux niveaux dont le second est en retrait par rapport au rez-de-chaussée et au R+1, eux-mêmes en retrait d'environ 2 mètres par rapport à la rue du Square Coghén (1^{er} tronçon).

Le coin nord-ouest de ces bâtiments en projet sera en partie mitoyen avec le mur du fond du jardin de la première partie requérante, implanté perpendiculairement au premier tronçon de la rue du Square Coghén. L'unité C.1.1. qui se trouve au niveau R+1 à cet endroit, est en retrait par rapport à ce mur mitoyen; la baie vitrée située en façade ouest de cette unité, donne partiellement sur une toiture verdurisée d'une profondeur approximative d'un peu plus de 2,5 mètres, laquelle surplombe le jardin de la première partie requérante; cette même baie donne aussi

accès à une terrasse située à environ 2,5 mètres du coin de ce jardin, laquelle est orientée en oblique par rapport à celui-ci et sans lui être contiguë. L'unité C.2.1. se trouve au niveau R+2, au-dessus de l'unité précédente; elle est donc aussi en retrait par rapport au mur mitoyen susmentionné mais également et comme indiqué ci-dessus, par rapport aux rez-de-chaussée et niveau R+1, côté rue du Square Coghen (1^{er} tronçon); une fenêtre d'angle donne en oblique depuis cette unité sur le coin sud-est du jardin de la première partie requérante. Des vues existent par conséquent tant depuis ces ouvertures qu'en oblique depuis la terrasse du R+1, en direction du jardin et de l'arrière de la propriété de la première partie requérante.

A nouveau, toutefois, la gêne susceptible d'être causée par ces vues ne paraît pas, en l'espèce, de nature à dépasser les charges normales du voisinage. Il apparaît, en effet, qu'elles ne portent essentiellement que sur l'arrière du jardin de cette partie requérante. Or, le reportage photographique montre qu'elles se trouvent dès lors obstruées par une végétation relativement abondante, composées notamment d'un conifère d'une hauteur non négligeable, qui se trouve dans la deuxième moitié du jardin de la première partie requérante. Les vues depuis la terrasse susmentionnée sont, de la sorte, partiellement limitées, tandis que, eu égard à sa profondeur, la toiture verdurisée sur laquelle donne la baie limite encore davantage la vue dans la direction de ce jardin depuis la baie de l'unité C.1.1.

Le coin sud-ouest de ces bâtiments en projet donne sur le jardin central du projet litigieux. Tout au plus, comporte-t-il, au niveau R+1, une terrasse qui dessert l'unité C.1.2, cette terrasse reliant apparemment sur son côté ouest, l'extrémité de la première partie de l'aile gauche du projet (unité B.0.2). Elle ne peut, toutefois, donner que sur l'arrière du jardin de la première partie requérante, en direction du conifère susvisé, et en est distante d'un peu moins de 9 mètres, ce qui ne permet assurément pas de considérer qu'elle constituerait une gêne excessive à son égard. De la même manière, au niveau R+2, une terrasse qui se situe sur une partie du toit de l'unité précédente, dessert l'unité C.2.1. et donne également sur l'arrière du jardin de celle-ci, mais à une hauteur élevée et à une distance d'environ 6 mètres de sa propriété, ce qui ne peut occasionner des vues particulièrement gênantes en direction de son jardin.

Il s'ensuit que, nonobstant l'avis de la commission de concertation qui s'est prononcée dans un sens différent, la première partie requérante ne démontre pas que les vues créées en direction de sa propriété justifient l'urgence à statuer.

En ce qui concerne la deuxième partie requérante, elle peut sans doute encore moins se prévaloir de la perte de l'intimité dont elle bénéficie actuellement. L'essentiel de son jardin est orienté au sud ou sud-est de son habitation, soit

perpendiculairement à l'axe du projet litigieux. En outre, si elle dispose également d'une cour intérieure orientée plus à l'ouest, celle-ci est entourée de murs d'une hauteur de 3,20 mètres, qui la séparent notamment d'une bande de jardin appartenant à la maison contiguë sise au n° 57 qui, elle-même, s'étend jusqu'à la limite de propriété du projet litigieux, sur une profondeur de 4,63 mètres. Un deuxième mur, parallèle au premier, s'y trouve implanté sur une hauteur de 3,55 mètres et la façade arrière du bâtiment C est encore implantée à 6,66 mètres de ce second mur.

Il en résulte qu'aucune vue n'est possible vers le rez-de-chaussée de la maison de la deuxième requérante. En outre, si seules les fenêtres et terrasses des étages offrent de telles vues sur certaines pièces de son étage et sur sa terrasse, elles ne peuvent certainement pas causer une gêne suffisamment grave à cette requérante. La façade de sa maison orientée dans cette direction se trouve à plus de 10 mètres de la limite de propriété et de 16 mètres de la façade du projet. Les terrasses du projet situées au R+1, côté sud (unité C.1.4.), d'une part, et au R+2 (unité C.2.1.), d'autre part, sont elles-mêmes en recul de plusieurs mètres par rapport à ces façades, de telle sorte qu'elles sont distantes de la façade de la deuxième partie requérante d'environ une vingtaine de mètres. Quant à la troisième terrasse à laquelle elle se réfère, elle se situe sur le coin nord-est du bâtiment C (unité C.1.3.) et, outre qu'elle est dès lors encore plus éloignée que les deux autres, elle ne donne nullement dans la direction de son habitation.

Ainsi, compte tenu des distances séparant les différentes parties du projet des propriétés respectives des première et deuxième parties requérantes, de l'orientation des différentes fenêtres et terrasses du projet, du type de fenêtres prévu, de la présence d'un mur mitoyen élevé sur une profondeur supérieure à celle de l'habitation de la première partie requérante, et de l'aménagement des abords de certaines terrasses, il est considéré que les inconvénients vantés en termes de perte d'intimité n'excèdent pas les charges normales de voisinage habituelle en milieu urbain et, plus particulièrement, dans un quartier qui se caractérise pas une configuration de construction linéaire depuis la rue vers l'intérieur d'îlot.

Quant aux effets d'écrasement et de sensation d'enclavement du projet dont se prévaut par ailleurs la première partie requérante, elle n'établit pas davantage qu'ils seraient suffisamment sérieux, bien que la commission de concertation en ait à nouveau jugé différemment. La notice explicative complémentaire qui entend rencontrer les remarques de cette dernière expose notamment ce qui suit sur ce point :

- « - Par rapport à la situation existante, le n° 54 sera à l'évidence désenclavé, puisque sa propriété est actuellement bordée du mur aveugle de l'entrepôt de la rue du Doyenné, qui est haut de plus de deux niveaux.

Le projet prévoit la démolition de cet imposant mur aveugle et de ne pas rebâtir sur la limite mitoyenne au-delà du profil mitoyen de la maison du n° 54. C'est donc effectivement d'un désenclavement dont il s'agit.

- Même en faisant abstraction de la situation existante, l'enclavement évoqué dans l'avis de la commission de concertation semble procéder d'une erreur d'appréciation :
 - L'implantation du projet a été pensée pour suivre le profil mitoyen de la maison du n° 54 (composé d'un corps de bâtiment principal, d'un volume annexe et d'une véranda) : l'implantation du projet en mitoyenneté respecte ce profil de manière à ne créer aucun mur aveugle visible depuis la propriété voisine.
 - Au-delà de la profondeur de construction du n° 54, le projet s'implante en retrait de la limite de propriété en oblique par rapport à celle-ci et les niveaux R+2 et R+3 présentent chacun un retrait par rapport au niveau inférieur. Les avantages de cette configuration sont les suivants :
 - Elle dirige les vues offertes depuis les façades arrières du projet vers le fond du terrain voisin et surtout vers le projet lui-même, côté Coghén.
 - Elle permet aux habitants du n° 54 de disposer d'une vue partiellement dégagée côté droit.
 - L'angle du projet le plus proche de la limite mitoyenne se trouve à 3,43m de celle-ci et ne présente qu'un gabarit R+1. Il ne générera donc aucun sentiment d'enclavement.
 - L'angle des deux niveaux supérieurs, qui est le plus proche de la limite mitoyenne se trouve, respectivement, à 4,86 et 6,05 mètres de celle-ci.
 - L'espace laissé libre entre les bâtiments A et C permet à la lumière de pénétrer dans le jardin du n° 54 ».

Indépendamment de la question posée au premier moyen, en sa première branche, de savoir si la motivation de l'acte attaqué rencontre à suffisance de droit les critiques de la commission de concertation sur cet aspect du dossier, il apparaît que les considérations qui précèdent ne sont pas inexactes et permettent de constater que l'effet d'écrasement et la sensation d'enclavement invoqués par la première partie requérante ne sont, en tout cas, pas d'une gravité telle qu'elle justifierait l'urgence à statuer.

Sur la perte de lumière et d'ensoleillement invoquée par la première partie requérante, l'on observe que la parcelle du projet est, en situation existante, bâtie sur toute la profondeur de sa propriété, au droit de la limite mitoyenne, et sur une hauteur continue équivalente à un R+1. Si le projet présente une hauteur supérieure à celle de l'entrepôt existant, la partie qui dépasse la profondeur de construction de son habitation s'implante cependant en recul de 5 à 6 mètres par rapport à la limite de propriété, ne se déploie pas sur toute la profondeur de la propriété de la première partie requérante et présente une configuration en escaliers.

Or, cette partie requérante ne démontre pas que le projet litigieux aggraverait considérablement les nuisances existantes liées à l'implantation actuelle de son bien, dont celles causées par le mur imposant (équivalent à un R+1) existant qui borde sa propriété. Les photos ou simulations qu'elle produit en page 19 de sa requête concernent des périodes de l'année différentes et ne peuvent dès lors être comparées

entre elles. Ladite photo qui représente l'orientation des ombres portées en situation existante « est prise approximativement en milieu d'après-midi à une époque où le soleil est haut sur l'horizon, soit sans doute pendant les mois d'été vers 15h », selon le rapport d'incidences (p. 85). Or, si elle montre une ombre sur la moitié de sa propriété, il résulte des simulations correspondant à cette période de l'année qu'à 13 heures, il n'y aurait plus aucune ombre et qu'à 17 heures, seul le tiers avant de son jardin et probablement sa véranda seraient dans l'ombre.

Quant aux deux simulations des conditions d'ensoleillement aux équinoxes de printemps et d'automne, elles ne permettent pas de démontrer une aggravation importante de la situation de la première partie requérante, à défaut de vues correspondantes en situation existante. Tout au plus, montrent-elles que des zones d'ensoleillement se découpent dans les zones d'ombre, ce qui semble découler, selon le rapport d'incidences sur l'environnement, des « successions de décrochages volumétriques et de retraits qui constituent une amélioration par rapport à la situation existante, qui forme un front bâti uniforme, sans aucune respiration, et dont les ombres portées sont continues, ce qui est bien moins agréable » (p. 103).

En ce qui concerne la troisième partie requérante, le rapport d'incidences conclut également en ces termes au sujet de la perte alléguée d'ensoleillement et de luminosité : « La situation des maisons des n° 79 à 85 de la rue du Square Coghen n'est pas non plus significativement modifiée : il reste un impact d'ombrage sur les façades le matin aux périodes des équinoxes de printemps et d'automne mais cet ombrage, au lieu d'être uniforme, sera découpé du fait de la volumétrie du projet offrant des fenêtres de lumière qui offriront des respirations ».

Dès lors que les inconvénients que font apparaître les études d'ombrage et d'ensoleillement n'excèdent pas les charges normales de la vie en société en zone d'habitat, la condition de l'urgence n'est pas établie.

Sur la rupture alléguée avec le quartier et le cadre de vie des parties requérantes, l'inconvénient invoqué par les parties requérantes n'est pas davantage établi et ne revêt, en tout cas, pas le degré de gravité requis pour justifier l'urgence à statuer. Dans le quartier considéré, la partie adverse et la partie intervenante font valoir à juste titre qu'il existe des immeubles caractérisés par la même configuration linéaire qui s'étendent de la rue du Doyenné vers l'intérieur d'îlot, par des hauteurs similaires, voire supérieures, à celles, variées, qu'offre le projet, et par le même type de logement, à savoir des immeubles à logements multiples. La commission de concertation relève, à cet égard, que « la hauteur totale du projet côté rue du Doyenné ne dépasse ni la hauteur du faîte du voisin de gauche, ni celle du faîte de l'école voisine; [...] que la hauteur du bâtiment à front de rue du Doyenné s'harmonise avec

les hauteurs du bâti environnant et recrée une ligne continue en terme de gabarit, inexistante actuellement de ce côté de la rue ».

La partie adverse et la partie intervenante soulignent également à juste titre que le projet développe un langage architectural qui s'inspire de celui des immeubles situés aux alentours directs (enduit de ton clair, façades courbes, fenêtres d'angles, pergolas en bois, jardinets avant, etc.). La CRMS a indiqué, en ce sens, qu'elle « apprécie le souci d'intégration du point de vue des implantations, des gabarits, et des traitements de façades ». S'agissant des maisons de style moderniste situées rue du Square Coghen, elle souligne certes qu'une « amélioration pourrait être apportée », en ce sens que « le projet propose des rez+1 avec un deuxième étage en recul de quatre mètres », alors que « les maisons en face, construites lors du lotissement, sont des rez+1 ». Elle suggère, dès lors, que « [s]i le programme, assez dense, devait être allégé, l'abandon de ce deuxième étage est à envisager ». Elle ne va, cependant, pas plus loin et émet de la sorte une simple suggestion, sans remettre en cause son appréciation formulée d'emblée quant au souci d'intégration. Partant et nonobstant le fait que, dans son avis du 10 septembre 2020, la commission de concertation érige, pour sa part, la suppression du « bâtiment C au profit de maisons unifamiliales de gabarit R+1 » en condition, les parties requérantes ne peuvent en déduire que le projet autorisé « dénature[rait] complètement cette zone et les immeubles repris à l'inventaire, plus spécifiquement les maisons de style moderniste situées rue Coghen ». Il en va d'autant plus ainsi que le rapport d'incidences précise, au contraire, que « [r]ue du square Coghen, le projet qui vient en remplacement de boxes de garage en mauvais état et affectant négativement l'image de la rue, contribuera à améliorer l'aspect esthétique de l'accès au square Coghen » (p. 42). Plus généralement, il est permis de considérer que le projet est de nature à améliorer la situation existante caractérisée par une parcelle entièrement bâtie, notamment, en proposant d'aménager un jardin central en intérieur d'îlot visible depuis l'espace public et en apportant un soin à l'aménagement des abords du côté de la rue du square Coghen.

S'agissant des éventuels problèmes de mobilité, il ressort encore du rapport d'incidences sur l'environnement que « le trafic prévisible du fait du projet n'est pas de nature à conduire à une détérioration des conditions de circulation qui prévalent aujourd'hui rue du Doyenné », que « [l]'heure de pointe scolaire du matin est dense mais s'étale sur +/- 15 minutes, après quoi le trafic diminue significativement » et que « au contraire, si l'on fait abstraction de l'heure de pointe du matin [...], le trafic en journée devrait être plus modéré qu'en situation d'exploitation des immeubles existants aux n° 56 et 58 » (p. 65). Les parties requérantes n'apportent pas d'élément de nature à remettre en cause cette analyse.

L'inconvénient lié à la rupture avec le quartier et le cadre de vie n'est donc pas établi ou, à tout le moins, ne revêt pas le degré de gravité requis pour justifier l'urgence.

Enfin, sur la perte alléguée d'éléments du patrimoine architectural bruxellois, les parties requérantes ne démontrent d'abord pas qu'une valeur patrimoniale particulière aurait été reconnue au bâtiment blanc réalisé par l'architecte Paul Libert, repris au n° 58 de la rue du Doyenné. Il ressort de la notice explicative complémentaire fournie par le titulaire du permis d'urbanisme litigieux que ce bâtiment a été érigé en 1936, de telle sorte qu'il n'est pas visé par l'article 333 du CoBAT. Il ne relève donc pas des édifices qui, fût-ce à titre transitoire, « sont considérés comme inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ». De plus, dans son avis du 27 mars 2020, la CRMS n'a émis aucune remarque à son sujet, ni ne s'est opposée à sa démolition. Enfin, si le rapport d'incidences sur l'environnement relève que « la parcelle du n° 58 [de la rue du Doyenné] abrite deux bâtiments et un parking à l'air libre et est reprise à "l'inventaire visuel de l'architecture industrielle à Bruxelles" », il précise également que « la justification de cette fiche ne porte pas sur ce bâtiment (mais uniquement sur le bâtiment en briques rouges) » (p. 37). Les parties requérantes contestent que le demandeur de permis prenne l'initiative d'exclure une partie de ce patrimoine mais, hormis le fait qu'il s'agirait d'une « maison de style moderniste de 1936, construite par l'architecte de renom Paul Libert », elles n'apportent pas d'élément spécifique pour justifier leurs propos.

En ce qui concerne l'ancienne brasserie de La Presse, les parties requérantes ne visent que « la démolition de cette façade [qui] constituerait une perte regrettable pour le patrimoine architectural bruxellois mais également pour [elles-mêmes] pour lesquelles ce témoin du passé industriel de la zone est un élément architectural important ». Or, l'intérêt patrimonial de cet élément spécifique ne ressort ni dudit « inventaire visuel de l'architecture industrielle à Bruxelles », ni de l'inventaire du patrimoine de la partie adverse, dont les fiches ne contiennent aucune appréciation de son caractère architectural. Comme le relève le rapport d'incidence, après que la toiture à versants ait été remplacée par une toiture plate « vraisemblablement dans les années septante », en 1990, « la façade avant reçoit une rehausse en forme de dôme dans une dialectique très contemporaine qui, certes, traduit un geste architectural, mais ne rappelle pas le caractère original du bâtiment. La façade latérale se voit adjoindre un volume également très contemporain qui abrite des circulations verticales » (p. 39). La commission de concertation ne formule, pour sa part, aucune objection à cet égard, considérant tout au plus que « la demande ne justifie pas suffisamment cette démolition et ne prend pas en compte l'économie circulaire ni la récupération de matériaux ou d'éléments des bâtiments à

démolir au sein du nouveau projet (briques de façades, colonnes en fonte, ...) ». Quant à la CRMS, si elle regrette que le bâtiment ne soit pas intégré dans le projet, elle ne s'oppose pas non plus à sa démolition complète.

Partant, les parties requérantes ne démontre pas que la démolition de ces bâtiments aurait un impact sensible sur leur cadre de vie et constituerait, par conséquent, un inconvénient sérieux dans leur chef.

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}.

La requête en intervention introduite par la SA J.P.M. Europe est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations siégeant en référé, le 20 juillet 2021 par :

Raphaël Born,
Xavier Dupont,

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

Le Greffier,

Le Président,

Xavier Dupont

Raphaël Born