CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 98.341 du 16 août 2001

A.101.493/XIII-2081

En cause : **FARNIR** Alice,

ayant élu domicile chez
Me Luc DETREMMERIE, avocat,
rue Defacqz 38-40
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune d'Uccle,**
2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
   représentée par son Gouvernement**,**

   ayant élu domicile chez
   Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
   place de Jamblinne de Meux 41
   1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

NEUMANN Albert,

ayant élu domicile chez
Me Bernard LOUVEAUX, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA VI^e^ CHAMBRE DES VACATIONS
SIEGEANT EN REFERE,

Vu la demande introduite le 10 mars 2001 par Alice FARNIR, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 9 janvier 2001 par la Commune d'Uccle à Albert NEUMANN relatif au bien sis Dieweg, 58 à Uccle et tendant à démolir une villa et construire un immeuble de 8 logements;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 11 avril 2001 par laquelle Albert NEUMANN. demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations des parties adverses**;**

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

Vu l'ordonnance du 26 juillet 2001 fixant l'affaire à l'audience du 10 août 2001 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me JACUBOWITZ, loco Me DETREMMERIE, avocat, comparaissant pour la requérante, M. HEYMANS, architecte-urbaniste, comparaissant pour la première partie adverse, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me LOUVEAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 4 juin 1999, l'intervenant, agissant en qualité d'administrateur-délégué de la société anonyme "Société Immobilière et d'Entreprises", a introduit auprès de l'administration communale d'Uccle une demande de permis d'urbanisme tendant à "construire un immeuble de huit logements après démolition d'un bâtiment en ruine" au numéro 58 du Dieweg sur la parcelle cadastrée 4ème division, section E, n° 65 f 8. Un rapport d'incidences était joint à la demande. Des photographies du site d'implantation - notamment de la villa incendiée située à l'emplacement du projet - et du voisinage figurent aux dossiers.

2. Le projet est situé en zone d'habitation par le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, adopté par le Roi le 28 novembre 1979, et en zone de périmètre de protection du logement au plan régional de développement, adopté le 3 mars 1995 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il ne s'applique, à l'endroit considéré, ni plan particulier d'affectation du sol ni permis de lotir.

3. Une première enquête publique s'est déroulée du 11 au 25 novembre 1999. La consultation a provoqué de nombreuses oppositions, singulièrement à cause de l'ampleur du projet, jugée excessive. Le 8 décembre suivant, la commission de concertation s'y est opposée.

4. Le 19 janvier 2000, la commission royale des monuments et des sites a émis l'avis suivant, après visite des lieux :

" La maison principale a été incendiée il y a quelques années, la toiture et l'intérieur ont été détruits. Les maçonneries et ferronneries sont intactes. Une grande partie des

balcons et des garde-corps de bois sont en bon état. Le bâtiment n'est pas irrécupérable.

Les plans d'origine ne sont pas conservés aux archives de la commune, mais il s'agit vraisemblablement d'une création de Paul Hamesse en raison des similitudes avec d'autres réalisations de cet architecte.

Cette villa est inspirée de l'architecture des cottages anglais, style qui était caractéristique de très nombreuses villas du quartier.

La maison présente une combinaison d'éléments traditionnels (faux colombages) et d'éléments plus modernes (bow-window, menuiserie et ferronneries, composition des façades) où on retrouve l'influence de P. Hankar.

La maison est un exemple très significatif de l'architecture de villa de cette époque et son remplacement par un bâtiment de grande dimension perturberait le caractère du quartier.

Le portail d'entrée présente des piliers art nouveau de forme cintrée typique de Hamesse. Les grilles seraient encore stockées chez le propriétaire.

Le bâtiment annexe comporte les écuries, une remise avec logement à l'étage et grenier. La composition de la façade est plus traditionnelle que celle de la villa et présente un faux colombage à l'étage. L'intérieur et l'extérieur sont en relativement bon état. L'intérieur a conservé de nombreux éléments d'origine, sol en briques rouges et noires présentant une composition géométrique, murs recouverts de carrelage (Bosch), voussettes en briques vernissées...

La propriété boisée, d'une profondeur de 75 à 80 m, s'élargit à l'arrière et présente une dénivellation de 14 m vers la rue Vanderaey (ancienne carrière de sable). Elle a été partiellement lotie à front de rue dans l'entre deux guerres (villa de De Koninck au 56).

La partie arrière, sur le versant, présente un caractère d'écosystème réellement forestier, semi-naturel et constitue un boisement de protection contre l'érosion d'une pente forte et sableuse: une haute futaie de hêtre pratiquement pure, à sous-bois arbustif de houx et strate au sol presque continue de lierre et de ronces, une futaie de hêtres plus mélangée (robinier, érable sycomore, merisier, ...); à mi-pente, un peuplement, probablement planté à l'origine, à base de robiniers faux-acacia effilés et couverts de lierre. Cette partie du terrain présente également un caractère esthétique certain par la monumentalité de la futaie qui constitue probablement un reliquat de la forêt de Soignes.

La partie arrière de la propriété mérite le statut de zone verte à grande valeur biologique et devrait être reprise en PICHEE.

La partie antérieure de la propriété conserve les éléments essentiels du traitement horticole lié à la construction de la villa: restes de pelouse, massifs arbustifs

sempervirents et verger dans l'espace proche de la villa, grands arbres, restes d'un ancien parc paysager formant transition avec la pente boisée. Trois arbres âgés d'une centaine d'années constituent les éléments les plus remarquables de cette partie de la propriété: un cèdre du Liban (diam. 1 m) et deux hêtres (pourpres?) jumeaux (diam. 0,8 m).

L'incidence du projet sur l'espace vert existant est dommageable principalement en ce qui concerne l'implantation de l'immeuble arrière, réalisée aux dépens de deux gros hêtres et empiétant sur le haut de la pente qui aura également des répercussions sur les arbres situés trop près des limites de l'emprise. De plus, l'exposition nord et l'ombre portée des arbres entraînera à terme une demande de suppression d'autres arbres situés en dehors des limites de bâtisse.

La Commission propose donc l'inscription sur la liste de sauvegarde de la villa, du bâtiment annexe, du portail à front de rue (en ce compris les grilles), de la partie arrière de la propriété (dénivellation), du cèdre du Liban et des deux hêtres du jardin".

Rien, au dossier, n'indique qu'il aurait été donné suite à cette proposition.

5. Après que le projet a été revu, une nouvelle enquête publique s'est déroulée du 18 septembre au 2 octobre 2000 et a suscité le dépôt de cent treize réclamations.

6. Le 25 octobre de la même année, la commission de concertation a émis l'avis suivant :

" Considérant l'avis de la commission de concertation du 08.12.1999, que suite à cet avis, le demandeur a modifié sa demande de permis (plans datés du 03.05.2000) et qu'en sa séance du 28 juin 2000, la commission a décidé de soumettre à nouveau à enquête publique les documents déposés en séance;

Considérant que le terrain sur lequel porte la demande se situe en zone d'habitation au plan de secteur tel qu'abrogé par le PRD et dans l'aire géographique du dossier de base du PPAS n° 59 (A. du G. du 16.01.1997);

Considérant les spécificités de la parcelle, et notamment :

- sa configuration qui se développe en intérieur d'îlot;
- le fait que cette partie du bien en intérieur d'îlot présente un relief très accentué et boisé, ce qui restreint les possibilités d'implantation sur le site afin de préserver la hêtraie et les arbres remarquables de la propriété;

- la présence sur le terrain de deux bâtisses inoccupées, dont la maison principale implantée avec un important recul à l'alignement, incendiée, et sans toiture depuis lors, ainsi que d'anciennes écuries construites en intérieur d'îlot et en mitoyenneté avec la propriété sise Dieweg, n° 60;

- le chancre que représente la bâtisse incendiée depuis plusieurs années et l'état de délabrement avancé de celui-ci;

- la présence en zone de bâtisse au dossier de base du PPAS d'un cèdre et de deux hêtres magnifiques dans la perspective de l'avenue Hellevelt;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme porte sur la démolition de la maison incendiée et son remplacement par un immeuble de logements d'un gabarit R+2+recul et de 18 emplacements de parking en sous-sol;

Considérant que cette demande est introduite simultanément à un certificat d'urbanisme (dossier n° 99/05) visant la construction d'une maison de faible gabarit et la rénovation des écuries (chacune comportant un logement);

Considérant que les deux demandes ont été soumises simultanément à l'enquête publique du 18 septembre au 02 octobre 2000 suite à l'avis de la commission de concertation du 28/06/2000;

Considérant que le nouveau parti architectural (par rapport à la demande initiale) suscite les remarques suivantes :

- le programme crée 8 nouveaux logements et offre plus de deux emplacements de parking par logement, tous situés en sous-sol, ce qui est de nature à absorber le charroi supplémentaire supposé;

- le choix d'implanter le bâtiment en recul (± 15 m par rapport à l'alignement), répond au caractère actuel de la parcelle, sans toutefois dépasser la limite arrière du bâtiment existant et permet de dégager partiellement les façades latérales des bâtiments voisins;"

- le fait que le niveau d'implantation du bâtiment profite de la pente du terrain, que le haut de la façade principale à rue présente une hauteur de 9,10 m par rapport au niveau du trottoir du Dieweg ainsi qu'un important recul du niveau en toiture à l'avant, ce qui est de nature à diminuer l'impact volumétrique de l'immeuble;

- la hauteur de la rive de toiture de l'étage en recul (11,80 par rapport à l'alignement) est nettement inférieure au niveau de corniche de la maison en ruine (13,50 m) ne présentant à l'heure actuelle plus de toiture;

- le rapport P/S global projeté pour toute la parcelle (bâtiments arrières compris) se porte à 0,25 ce qui est nettement inférieur au rapport P/¨S pour l'îlot (0,57) dans le dossier de base du PPAS;

- le volume proposé, présente un étage en recul en toiture, est évidé aux angles du bâtiment ce qui donne à l'ensemble une allure pyramidale et limite l'ombre portée sur les parcelles voisines;

- le projet prévoit des replantations importantes dans la partie avant du terrain afin de préserver l'aspect verdurisé de la zone de recul;

- le portail 'art nouveau', de grande qualité esthétique, existant à l'alignement du Dieweg est maintenu et ses grilles seront restaurées;

Considérant cependant qu'il s'indique de limiter l'impact volumétrique de ce bâtiment de plus de 26 m de long en laissant libre de toute construction et ce sur une profondeur de ± 7,50 m par rapport au nu de la façade arrière, le dernier niveau;

Considérant également que le projet prévoit des terrasses latérales débordantes de ± 1,00 m par rapport au nu des façades, qu'il s'indique de réduire l'impact volumétrique de ces débords en zone de recul latéral tout en préservant le relief de la façade, de même la terrasse du premier étage située en façade avant doit présenter un débord moins important;

Considérant enfin que la présente demande, conjointe à celle du certificat d'urbanisme n° 99/05, permet d'assurer l'avenir de l'entretien et du renouvellement de la hêtraie, poumon vert de l'intérieur d'îlot, de restaurer le portail art nouveau et les écuries, de supprimer un chancre tout en préservant l'aspect verdurisé à front du Dieweg.

Avis FAVORABLE à condition :

- de laisser libre de toute construction et ce sur une profondeur de ± 7,50 m par rapport au nu de la façade arrière, le dernier niveau;

- de limiter les débords des terrasses latérales à environ 0,50m par rapport au nu des façades;

- de limiter le débord de la terrasse du premier étage en façade avant à celui du deuxième étage;

- d'introduire des plans modifiés avant délivrance en vertu de l'article 152 quater de l'OOPU du 29.08.91".

7. Les motifs de l'avis du fonctionnaire délégué, donné le 22 décembre 2000, et ceux de l'acte attaqué reproduisent, à quelques détails près, la motivation de l'avis de la commission de concertation. Le permis d'urbanisme vise les plans modifiés

et considère qu'ils satisfont aux exigences de la commission, reproduites dans l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que, par requête introduite le 11 avril 2001, Albert NEUMANN demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate du permis contesté lui causerait un préjudice grave difficilement réparable; qu'elle observe qu'elle est propriétaire de deux maisons d'habitation disposant toutes deux à l'arrière, et l'une sur le côté, d'un jardin contigu aux parcelles litigieuses mais également, à l'arrière du premier étage, d'une terrasse donnant sur la propriété litigieuse; qu'elle relève qu'"en raison de l'immeuble projeté, elle aura, à quelques mètres de son jardin, un immeuble de quatre niveaux dont les occupants auront une vue plongeante sur son jardin, sa terrasse et ses pièces intérieures, entraînant ainsi une perte d'intimité évidente" ainsi qu'une perte d'ensoleillement; qu'elle fait valoir "qu'il est manifeste que la réalisation de l'immeuble projeté aura pour effet non seulement de masquer une partie de la vue qu'a la requérante à partir de son jardin et de ses fenêtres, mais aussi de permettre aux occupants du nouvel immeuble voisin d'avoir des vues directes tant sur ce jardin que dans le living et la chambre de la requérante, la privant ainsi de son intimité et donc d'une partie de l'agrément que sa maison présente actuellement" et que "la construction de l'immeuble projeté entraînera une moins-value pour les deux maisons de la requérante"; qu'elle ajoute que le projet envisagé est en totale rupture avec le bâti environnant, risque de dénaturer complètement le quartier et son cadre naturel de très haute valeur, portera une atteinte irréversible à l'équilibre écologique environnant et modifiera gravement les conditions de circulation et de passage dans le quartier;

Considérant que le permis contesté autorise la construction d'un immeuble à appartements en zone d'habitation en lieu et place d'un chancre urbain, étant une villa incendiée et abandonnée depuis plusieurs années; que le bâtiment à construire est certes plus long de quelque huit mètres et légèrement plus large que celui qu'il doit remplacer mais est d'une hauteur très inférieure; que la requérante ne démontre pas que la

réhabilitation de la villa en ruine eût été une solution nettement moins dommageable pour elle quant à la préservation de son intimité, laquelle ne saurait être que relative dans un quartier urbain résidentiel; qu'à l'examen du dossier, il apparaît que la requérante ne subira aucune perte d'ensoleillement; que le quartier en cause comporte déjà des immeubles à appartements et d'autres bâtiments d'une hauteur nettement supérieure à celle de la construction projetée; qu'aucune atteinte à l'équilibre écologique environnant n'est étayée; que la présence d'un immeuble de huit appartements ne saurait gravement perturber la circulation dans le quartier; que le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Albert NEUMANN. dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Albert NEUMANN, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^{ème} chambre des vacations, siégeant en référé, le seize août deux mille un par :

M. GEUS président de chambre,
M^{me} HONDERMARCQ, greffier.

Le Greffier, Le Président,

M-Cl. HONDERMARCQ. J.-Cl. GEUS.