

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION

A R R E T

n° 57.271 du 22 décembre 1995

A.66.078/VI-21.993

En cause : **LODDO** Marisa,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE et
Bernard PAQUES, avocats
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

la Commune d'Ixelles,
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE avocat
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles.

Partie intervenante :

MOLES Gilda, épouse FREA,
avenue de l'Observatoire 46
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 25 octobre 1995 par Marisa LODDO, qui tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 17 août 1995 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à Gilda MOLES en vue de réhabiliter d'anciennes écuries en logement sur un terrain sis chaussée de Vleurgat n° 258;

Vu la requête introduite simultanément par la même requérante, qui demande l'annulation du même acte;

Vu les requêtes introduites le 10 novembre 1995 par laquelle Gilda MOLES, épouse FREA demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé et en annulation;

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

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

Vu l'ordonnance du 30 novembre 1995 fixant l'affaire à l'audience du 18 décembre 1995;

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

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me JONGEN, loco Mes HAUMONT, SCHOLASSE et PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me STEVENS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. QUINTIN, 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 :

Marisa LODDO déclare être propriétaire d'une partie d'un immeuble à appartements multiples qui est situé à Ixelles, chaussée de Vleurgat, n^{os} 258 et 258A. Le terrain sur lequel est érigé cet immeuble figure en zone d'habitation au plan de secteur de Bruxelles. Au fond du jardin qui est situé à l'arrière de l'immeuble, se trouve un petit bâtiment (superficie de 46 m²), à l'abandon, qui était autrefois à usage d'écuries.

A une date indéterminée, Gilda MOLES a signé un compromis de vente par lequel elle s'engage, à l'égard de la S.A. INVEL, à acquérir ce bâtiment sous la condition suspensive de la signature d'un acte de base modificatif et de l'obtention d'un permis d'urbanisme définitif et exécutoire relatif à la transformation en habitation du bâtiment. Le 29 octobre 1993, Gilda MOLES introduit auprès de l'administration communale d'Ixelles une première demande de permis d'urbanisme en vue de réhabiliter le bâtiment arrière et de construire une véranda. Le projet est soumis à une enquête publique au cours de laquelle aucune observation n'est formulée, mais, après la clôture de celle-ci, plusieurs copropriétaires de l'immeuble situé à front de rue adressent au bourgmestre une lettre marquant leur opposition au projet. Le 2 février 1994, l'échevin de l'urbanisme écrit à l'un des copropriétaires dans les termes suivants : «... théoriquement, et à supposer que l'avis des pompiers soit favorable, on peut éventuellement admettre l'installation de logement dans un bâtiment de jardin. Néanmoins, cette latitude doit être examinée en fonction des données concrètes et des inconvénients qu'elle pourrait occasionner aux occupants d'habitations mitoyennes. Pour être effective, cette autorisation doit faire l'objet d'une dérogation spéciale du collège des bourgmestre et échevins.»

En sa séance du 3 février 1994, la commission de concertation, «n'admettant pas les actes et travaux à l'intérieur de l'îlot ... émet un avis défavorable sur le

projet introduit étant donné que la division de parcelle n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir».

Le 8 avril 1994, le collège des bourgmestre et échevins émet à son tour un avis défavorable justifié par les motifs suivants :

- la parcelle de 200 m² faisant l'objet de la demande n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir;
- l'opposition du propriétaire et des occupants de plusieurs appartements situés dans le bâtiment principal;
- une surélévation trop importante du mur mitoyen entre le bâtiment situé chaussée de Vleurgat, n° 258, et celui qui est situé rue de l'Abbaye, n° 55.

Le 27 juillet 1994, Gilda MOLES retire sa demande de permis d'urbanisme et, le 28 juillet 1994, elle introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme, toujours en vue de «réhabiliter les anciennes écuries en logement et construire une véranda» sur le même terrain. L'accusé de réception du dossier porte la date du 30 novembre 1994. Le projet fait l'objet de deux enquêtes publiques du 21 novembre au 5 décembre 1994 et du 9 janvier au 23 janvier 1995; il suscite quinze réclamations. L'une des oppositions émane du conservateur du musée Constantin Meunier qui écrit, le 1^{er} décembre 1994, que ce projet est incompatible avec les conditions de sécurité qu'impose un musée. En sa séance du 8 février 1995, la commission de concertation, «admettant les actes et travaux à l'intérieur de l'îlot», émet un avis favorable sous réserve de revoir la volumétrie, l'esthétique et la nature des matériaux et à la condition qu'il n'y ait aucune accessibilité des véhicules à l'intérieur de l'îlot. Le 19 juin 1995, le collège des bourgmestre et échevins donne «un avis favorable, sous condition, sur le projet de transformations intérieures et extérieures d'un bâtiment arrière situé dans une zone d'habitation au plan de secteur et P.P.A.L. au P.R.D.». Les conditions imposées consistent, d'une part, en la stricte application des conditions de sécurité

prescrites par le service des incendies de la Région de Bruxelles-Capitale et, d'autre part, en l'interdiction d'accès et de stationnement des véhicules à l'intérieur de l'îlot.

Le 25 juillet 1995, le fonctionnaire délégué donne à son tour un avis favorable à condition d'interdire l'accès des véhicules à l'intérieur de l'îlot; cet avis est motivé comme suit :

« Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du plan de secteur (zone d'habitation) ainsi qu'à celles du plan régional de développement (périmètre de protection accrue du logement et espace structurant);

Considérant que le projet ne compromet pas les qualités résidentielles des immeubles voisins;

Considérant que les plans datés du 29 mars 1995 répondent en partie aux critiques de la commission de concertation et que l'esthétique du nouveau projet est plus adaptée à la construction existante».

Le 17 août 1995, le collège des bourgmestre et échevins délivre à Gilda MOLES le permis d'urbanisme sollicité. C'est l'acte attaqué.

Les travaux ont débuté le 25 octobre 1995;

Considérant que, par requêtes introduites le 10 novembre 1995, Gilda MOLES, épouse FREA, demande à intervenir dans les procédures en référé et en annulation; qu'il y a lieu d'accueillir ces demandes;

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué causera un préjudice grave qu'elle expose comme suit :

« L'acte attaqué autorise la transformation et l'agrandissement d'un bâtiment sis dans le jardin dont la requérante est copropriétaire. L'agrandissement suppose la construction d'une véranda de 5 mètres 70 de façade vitrée avec vue sur le jardin. En outre, l'acte attaqué permet la construction d'une fenêtre supplémentaire, et la construction d'une cheminée, qui donneront au bâti-

ment existant un aspect plus massif que celui qu'il a actuellement.

Il ne fait pas de doute, compte tenu des faibles dimensions du bâtiment existant, que la véranda est appelée à être une pièce de séjour permanente et pas seulement une serre ou un jardin d'hiver. De même, les baies existantes et la nouvelle fenêtre permettront aux habitants du bâtiment transformé d'avoir vue directe sur les pièces sises à l'arrière du bâtiment principal. Il s'ensuit que, là où il n'y avait jusqu'ici aucun occupant, des personnes auront désormais vue en permanence non seulement sur le jardin mais aussi sur les appartements des copropriétaires actuels et, notamment, de la requérante. Il s'en suivra une perte significative d'intimité, tant dans l'usage du jardin commun que dans l'usage des habitations privatives.

Un tel préjudice de perte d'intimité doit être considéré comme grave au sens de votre jurisprudence»;

Considérant que les plans versés au dossier indiquent que le bâtiment dont le permis attaqué autorise la réhabilitation est distant de l'habitation à front de rue de près de 26 mètres, et que la véranda à construire en est éloignée de plus de 34 mètres; qu'en outre, les occupants du bâtiment litigieux n'auront, sur l'arrière du bâtiment principal, qu'une vue très oblique, et par un jardin qui est déjà à usage commun; que la perte d'intimité alléguée est minime; que l'ajout d'une cheminée au bâtiment n'est pas de nature à en rendre la silhouette plus massive; qu'à supposer qu'un léger trouble puisse résulter de la construction litigieuse pour les occupants de l'immeuble à front de rue, il serait largement compensé par la rénovation de la construction litigieuse qui est actuellement à l'abandon; qu'aucun préjudice ne peut sérieusement être allégué;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, 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 1^{er}.

Les demandes en intervention introduites par Gilda MOLES, épouse FREA dans les procédures en référé et en annulation sont accueillies.

A dater de la notification du présent arrêt, la partie intervenante disposera d'un délai unique de soixante jours pour exposer ses moyens au fond ou, le cas échéant, pour compléter ceux-ci.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XII^e chambre des référés, le vingt-deux décembre 1995 par :

MM. HANOTIAU,	conseiller d'Etat, président f.f.,
LEROY,	conseiller d'Etat,
HANSE,	conseiller d'Etat,
M ^{me} NOTEBAERT,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.