

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 232.879 du 10 novembre 2015

216.410/XV-2838

En cause : **GOUGÉ Emmanuel,**
ayant élu domicile chez
Me M. PILCER, avocat,
drève de Nivelles 182
1160 Bruxelles,

contre :

1. la commune d'Ixelles,
2. la Région de Bruxelles-Capitale.

Partie intervenante:

la s.p.r.l. Immo Jo. Draps,
ayant élu domicile chez
Me D. VERMER, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 9 juillet 2015 par Emmanuel Gougé, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 8 décembre 2014 à Joseph Draps par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles en vue de transformer l'immeuble sis rue Darwin, 51;

Vu la requête introduite le 31 juillet 2015 par la s.p.r.l. Immo Jo. Draps qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante en la cause;

Vu le dossier administratif et la note d'observations déposés par la commune d'Ixelles;

Vu le rapport de Mme V. FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 13 octobre 2015 fixant l'affaire à l'audience du 28 octobre 2015 à 14 heures 30;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me M. PILCER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Mme C. de LEMOS ESTEVES, secrétaire d'administration, comparaissant pour la commune d'Ixelles, et Me A.-S. VERRIEST *loco* Me D. VERMER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme V. FRANCK, premier 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:

Joseph Draps introduit auprès de la commune d'Ixelles une demande de permis d'urbanisme pour l'immeuble sis rue Darwin, 51. Il est accusé réception de cette demande le 11 août 2011. La demande tend à l'«agrandissement des appartements en façade arrière avec nouvelles terrasses» et la «création en toiture d'un nouvel appartement duplex avec nouvelle terrasse». Le projet implique le rehaussement du toit.

Le requérant est propriétaire de la maison située à gauche, au n° 53. Au niveau du rez et du 1^{er} étage, cette maison est située légèrement en retrait de l'immeuble concerné par le permis attaqué. Elle se prolonge sur le jardin au niveau du rez par une annexe aménagée en cuisine et pourvue d'une fenêtre latérale donnant sur ledit immeuble.

L'immeuble situé à droite, au n° 49, présente, à l'arrière, des balcons-terrasses en saillie; ce bâtiment est plus profond que l'immeuble litigieux et, partant, que la maison du requérant.

Du 25 août au 8 septembre 2011, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs principaux suivants: dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du R.R.U. (profondeur de la construction), dérogation à l'article 6 du titre I^{er} du R.R.U. (toiture - hauteur), dérogation à l'article 6 du Titre I^{er} du R.R.U. (toiture - lucarnes) et application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots).

Trois réclamations sont introduites, dont une émane du requérant.

Le 29 septembre, la commission de concertation émet un avis défavorable, en précisant qu'un avis favorable «pourrait être émis, sous réserve de respecter à tout le moins les conditions suivantes:

- ne pas construire d'extension au niveau de l'appartement du troisième étage;
- ne pas rehausser l'immeuble au niveau du quatrième étage;
- ne pas rehausser la toiture;
- réduire le programme à trois appartements et revoir l'aménagement des appartements en conséquence;
- prévoir un sas de deux portes entre les WC et les pièces de séjour (living, salle à manger);
- ne pas aménager de terrasse au deuxième étage et du quatrième étage;
- réduire la terrasse du troisième étage à la profondeur de l'immeuble de droite n° 53, à savoir une profondeur de +/-1,35 m, et placer un bac à plantes de 0,60 m de côté à l'angle extrême droit de la terrasse afin de respecter les dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines;
- si nécessaire, remplacer les châssis existants en bois et les garde-corps dans le respect de la typologie d'origine (mêmes divisions, cintrages,...);
- fournir un plan des sous-sols.».

Le 15 février 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

Le 29 mars, le demandeur de permis dépose des plans modificatifs. Les modifications apportées au projet sont décrites comme suit:

«1. le nombre de logements reste identique à la situation existante. Le grenier existant est modifié pour former un duplex avec le troisième étage. Le troisième étage maintient le volume existant avec une terrasse (partiellement existante) en recul de 133 cm par rapport à la profondeur du bâtiment mitoyen de droite.

2. Le profil de la toiture s'aligne en façade avant sur le profil de la toiture du voisin de gauche avec un brisis de 54° d'inclinaison. Cette solution permet d'assurer une liaison technique meilleure avec le profil de la toiture du voisin de droite.

3. Le profil de la toiture s'aligne en façade arrière sur le profil de la toiture du voisin de droite. Le profil de la toiture reste plus bas que celui du voisin de gauche.

4. Toutes les terrasses ne dépassent pas en profondeur le bâtiment voisin de droite. La terrasse du deuxième étage est équipée d'un bac à plante d'une largeur de 60 cm par rapport à l'axe du mitoyen de droite. La terrasse du troisième étage possède une hauteur de mitoyen de 192 cm depuis le niveau

fini de la terrasse et un recul de 133 cm par rapport à la profondeur du bâtiment mitoyen de droite.

5. Un sas de deux portes entre le wc et les pièces de séjour est prévu dans chaque appartement.».

Une nouvelle enquête publique est organisée du 4 au 18 juin, pour les mêmes motifs que ceux qui ont justifié la tenue de la première enquête.

Trois réclamations sont à nouveau déposées, dont une l'est par le requérant.

Le 27 juin, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel.

Le 15 janvier 2013, dans un courrier signé par son conseil de l'époque, le requérant fait part au fonctionnaire délégué de ses remarques sur le projet.

Le 25 janvier, le fonctionnaire délégué donne, sur la demande, un avis favorable conditionnel. Il accorde les dérogations au règlement régional d'urbanisme «en ce qui concerne la profondeur de la construction (Titre I, art. 4) et les normes minimales de superficie des locaux habitables (Titre II, art. 3)», aux conditions suivantes:

- «- supprimer le volume prévu au quatrième étage et ne prévoir qu'une terrasse en recul d'1 m à partir du bord de la toiture et de 1,90 m depuis l'axe mitoyen gauche (n° 49);
- revoir l'aménagement de ce niveau en conséquence;
- diminuer la hauteur de la lucarne en façade avant;
- préciser, sur le plan du sous-sol, la répartition des locaux entre le commerce et les logements ainsi que les affectations précises des différents locaux;
- restaurer les châssis et portes existantes ou à défaut, les remplacer à l'identique (division, profil, matériau, etc.), à l'exception éventuelle des châssis du troisième étage;».

Par un courrier du 25 février, le collègue sollicite du demandeur de permis qu'il transmette des plans modifiés respectant les conditions qu'il indique. Le 19 juillet, le requérant dépose des plans portant l'indice C et datés du 30 mai. Ces plans prévoient la pose d'un isolant sur la totalité de la façade arrière. Le projet est réduit, notamment en ce qui concerne le nombre d'appartements: le niveau inférieur de l'appartement duplex se situe désormais au 3^e étage, et non plus au 4^e étage; les terrasses situées aux 2^e, 3^e et 4^e étages sont moins profondes et la terrasse du 2^e étage voit sa longueur diminuée.

Par un courriel du 9 septembre, le requérant fait savoir que les nouveaux plans «ne font apparaître aucun changement significatif et demeurent toujours aussi problématiques».

Le 21 mars 2014, le demandeur de permis dépose de nouveaux plans modificatifs datés du 4 mars et portant l'indice D, qui prévoient une isolation partielle de la façade arrière.

Par un courrier du 6 septembre, la commune d'Ixelles informe le demandeur de la modification apportée à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 par un arrêté du 23 mai 2014 qui dispense de permis d'urbanisme l'isolation des façades arrière non visibles depuis l'espace public et les raccords nécessaires, même en cas de dépassement des constructions voisines.

Le demandeur indique sa préférence pour une isolation totale de la façade arrière.

Le 8 décembre 2014, le collège délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Après avoir fait état des différentes étapes de la procédure et reproduit les deux avis de la commission de concertation ainsi que l'avis favorable du fonctionnaire délégué, ce permis porte ce qui suit:

- « - attendu que la demande initiale vise la transformation de l'immeuble, dont l'extension en façade arrière, la rehausse de la toiture, la construction de lucarnes, le réaménagement des trois appartements existants, l'aménagement d'un nouvel appartement dans les combles ainsi que l'aménagement de terrasses;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation;
 - vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 juin 2011;
 - attendu qu'une première enquête publique a été organisée du 25 août au 8 septembre 2011;
 - que trois réclamations ont été introduites portant notamment sur la perte d'ensoleillement et de luminosité due à la rehausse de l'immeuble, sur les multiples dérogations demandées, sur la surdensité du programme (extensions, nombre de logements,...), sur l'augmentation du nombre et de la grandeur des logements sans que la problématique du stationnement ne soit prise en compte;
 - vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 29 septembre 2012;
 - vu l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 15 février 2012;
 - attendu que le demandeur a introduit des plans modificatifs (indice 3) le 29 mars 2012;
 - attendu que la demande modifiée vise la transformation de l'immeuble, dont l'extension en façade arrière, la rehausse de la toiture, la construction d'une lucarne sur le versant avant de la toiture, le réaménagement des deux appartements existants, l'extension du troisième dans les combles ainsi que l'aménagement de terrasses;

- vu l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui permet le dépôt de plans modificatifs à l'initiative du demandeur;
- attendu que le projet modifié implique de nouvelles mesures particulières de publicité;
- attendu qu'une seconde enquête publique a été organisée du 4 au 18 juin 2012;
- que trois réclamations ont été introduites portant notamment les plans peu clair ou incomplet versé au dossier [*sic*], sur la non-conformité du projet vis-à-vis des dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines, sur les multiples dérogations au Titre II demandées implicitement, sur la surdensité du programme (extensions, nombre de logements,...), sur l'augmentation du nombre et de la grandeur des logements sans que la problématique du stationnement ne soit prise en compte, sur le non-respect des lignes de conduite émises dans l'avis de la commission de concertation du 29 septembre 2011;
- vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 27 juin 2012;
- vu l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué du 25 janvier 2013;
- attendu que la demandé modifiée vise à étendre le rez-de-chaussée ainsi que les deux premiers étages;
- qu'au niveau du rez-de-chaussée, l'extension prévue à droite s'aligne à l'annexe existante de gauche;
- attendu que cette extension déroge à l'article 4 du Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa profondeur dépasse de plus de 3 m la profondeur du voisin de gauche n° 53 le moins profond;
- que ce volume s'appuie sur l'annexe existante côté gauche de l'immeuble;
- qu'il n'y a donc aucune rehausse du mur mitoyen gauche n° 53;
- que cette extension ne nécessite pas plus la rehausse du mur mitoyen droit n° 49;
- qu'au niveau du premier étage, une extension est prévue du côté droit n° 49 sur une profondeur de +/- 4,70 m sans toutefois dépasser l'alignement de la façade arrière de droite n° 49;
- qu'au niveau du deuxième étage, l'extension vient s'aligner à la façade arrière de l'annexe existante de gauche, restant dès lors en recul de +/-1,30 m de la façade arrière de l'immeuble de droite n° 49;
- que ces extensions n'entraînent pas de rehausse du mur mitoyen de droite n° 49;
- que ces extensions s'accordent aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne sont pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des logements environnants;
- attendu que le projet prévoit également la construction d'une extension sur le versant arrière;
- qu'elle s'appuie sur la cheminée existante de droite n° 49;
- qu'elle s'étire sur une largeur de 3,45 m (au lieu de 4,80 m dans le projet initial);
- qu'elle déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle est plus haute et plus profonde que les deux immeubles voisins de référence de gauche et de droite;
- qu'elle ne nécessite aucune rehausse du mur mitoyen droit n° 49 vu la présence de la cheminée de l'immeuble n° 49;
- considérant cependant que son gabarit ne s'accorde pas aux caractéristiques du cadre urbain environnant;
- attendu que la toiture est supprimée et remplacée par une toiture «à la Mansard» côté avant et d'un seul versant côté arrière;
- qu'elle débute côté rue par un brisis pour s'aligner par la suite au profil mitoyen le plus haut, à savoir le mitoyen gauche n° 53;

- considérant que cette disposition s'accorde aux gabarits des deux immeubles voisins;
- attendu que la demande prévoit une lucarne sur le versant avant de la toiture;
- qu'elle s'étend sur une largeur de +/- 2,8 m et une hauteur de +/- 2,65 m;
- considérant que, vis-à-vis des baies de la façade, cet élément paraît disproportionné;
- qu'il ne s'accorde pas aux caractéristiques architecturales du bâtiment ni du cadre urbain environnant;
- qu'il y a lieu de revoir les dimensions et proportions de la lucarne dans un meilleur respect de hiérarchie;
- attendu que les extensions projetées à droite sont prolongées par une terrasse d'une profondeur de +/- 1,3 m aux premier et deuxième étages et de +/- 3,5 m au troisième étage sur une largeur de +/- 3,15 m;
- qu'elles respectent toutes les dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines en ce qu'elles ne permettent des vues ni directes ni obliques sur la propriété voisine de droite;
- considérant que ces trois terrasses sont déjà présentes actuellement mais plus en retrait;
- qu'elles ne sont pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins;
- attendu qu'une quatrième terrasse est projetée au niveau de l'étage sous combles;
- qu'elle ne respecte pas les dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines en ce qu'elle permet des vues directes sur la parcelle de gauche n° 53;
- que sa position à l'extrême gauche et sa hauteur en font un élément susceptible de nuire aux qualités résidentielles de l'immeuble de gauche n° 53;
- que, de plus, l'appartement-duplex dispose déjà d'une terrasse à l'étage inférieur;
- attendu que la demande vise à modifier profondément l'aménagement intérieur des appartements;
- qu'aux niveaux du premier et deuxième étage, elle permute le séjour avec la chambre;
- que, par le fait même, elle aménage côté rue deux chambres au lieu d'une seule;
- que la chambre principale déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que sa surface est inférieure à 14 m² (12,5 à 13 m² selon les étages);
- considérant que ces appartements présentent des conditions suffisantes d'habitabilité et de confort;
- considérant que le séjour et la chambre de l'appartement du troisième étage sont également permutés selon la même configuration que les deux appartements des étages inférieurs;
- que ce logement s'étend toutefois au niveau des combles afin d'en faire un duplex de quatre chambres;
- qu'une des quatre chambres n'est cependant viable que par la présence de l'extension du quatrième étage qui ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- attendu que le plan du sous-sol ne précise ni la répartition des locaux entre le commerce du rez-de-chaussée et les appartements, ni l'affectation précise de chaque local;
- considérant que la façade arrière est prévue en cimentage percée de baies présentant des châssis en aluminium laqué;
- que la façade avant n'est pas modifiée, hormis les châssis;
- que la division des châssis du troisième étage est modifiée;
- que le grand châssis présentant quatre vantaux sera divisé en trois vantaux;
- que le petit châssis de deux vantaux ne sera plus divisé;

- que les impostes sont maintenues;
- considérant que le dessin des châssis projetés s'accorde aux caractéristiques architecturales et l'immeuble;
- que ni les plans, ni la note explicative ne précisent les matériaux projetés, ni si tous les châssis sont remplacés;
- que les élévations existantes et projetées de la façade avant ne relèvent pas la présence de panneautages dans le bas des deux portes vitrées donnant sur les balcons, alors que les photos l'expriment;
- vu l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui permet le dépôt de plans modificatifs pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet de la demande, qu'elles sont accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à supprimer de la demande les dérogations, sans affecter l'objet de la demande;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;
- attendu que, par courrier du 25 février 2013, le Collège des Bourgmestre et Échevins a demandé le dépôt de plans modificatifs devant respecter les conditions suivantes:
 - supprimer le volume prévu au quatrième étage et ne prévoir qu'une terrasse en recul d'1 m à partir du bord de la toiture et de 1,90 m depuis l'axe mitoyen gauche n° 53;
 - revoir l'aménagement de ce niveau en conséquence;
 - revoir les dimensions et proportions (hauteur et largeur) de la lucarne du versant avant dans un meilleur respect de hiérarchie avec les baies de la façade;
 - préciser sur le plan du sous-sol la répartition des locaux entre commerce et logements ainsi que les affectations précises des différents locaux;
 - prévoir pour le remplacement des deux portes donnant sur les balcons un panneautage dans leur partie inférieure;
 - maintenir les châssis, existants et les restaurer; en cas d'impossibilité dûment démontrée pour chaque châssis, les remplacer à l'identique (division, profil, matériau, etc.).
- vu le plan modificatif - indice 4 - reçu le 19 juillet 2013;
- considérant que le projet modifié tout en répondant aux conditions émises introduit de nouveaux travaux à savoir la pose d'un isolant sur l'entièreté de la façade arrière;
 - que cette nouvelle disposition entraîne de nouvelles mesures particulières de publicité;
- vu le plan modificatif - indice 5 - reçu le 21 mars 2014 proposant une isolation partielle de la façade, en vue d'éviter les mesures particulières de publicité;
- attendu que l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 modifié le 23 mai 2014 et entré en vigueur le 5 septembre 2014 dispense de permis d'urbanisme la pose d'une isolation sur une façade non visible depuis l'espace public et les raccords nécessaires et ce, même en cas de dépassement des constructions voisines;
- considérant dès lors que la pose d'un isolant sur l'entièreté de la façade arrière est dispensée de permis d'urbanisme (plan indice 4);
- que le demandeur, par courrier électronique du 25 novembre 2014, souhaite maintenir la situation modifiée des plans indice 4;
- que le projet modifié - indice 4 - supprime le volume prévu au quatrième étage et ne prévoit qu'une terrasse en recul d'1 m à partir du bord de la toiture et de 1,90 m depuis le mitoyen gauche n° 53;
- que l'aménagement de ce niveau a été revu en conséquence;
- considérant que le projet modificatif réduit en largeur et en hauteur la lucarne du versant avant;

- que ces nouvelles proportions s'accordent avec les baies de la façade avant et respectent une hiérarchie avec les niveaux inférieurs;
- considérant que le projet modificatif précise la destination des locaux du sous-sol ainsi que la répartition de ceux-ci entre le commerce et les logements;
- considérant que la note explicative datée du 6 mars 2014 et reçue le 21 mars 2014 précise que les châssis d'origine des premiers et deuxième étages maintenus jusqu'à aujourd'hui ne sont pas remplacés;
- que ceux du troisième étage déjà remplacés au cours du temps, sont remplacés par des châssis de typologie identique à celle du permis de bâtir de 1939 délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins le 14 juin 1939 pour la modification de la façade, la construction d'annexes et le surélévation de l'immeuble;
- qu'il s'agit, en réalité, d'un retour à la situation d'origine;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications apportées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Art 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué; (1)

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Échevins :

1. les mesures de sécurité prescrites par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale seront de stricte application;
2. le raccordement au réseau d'égout public devra obligatoirement être réalisé via une chambre de visite équipée d'un siphon disconnecteur;
3. sans préjudice du respect des conditions du présent permis, les plans cachetés et numérotés DA 1664.0.210 daté du 16/09/2010 (-indice 1-) et DA 1664.0.200 indice c daté du 30/05/2013 (-indice 4-) reçu le 19.07.2013, devront être respectés.
[...];

Considérant que, par une requête introduite le 31 juillet 2015, la s.p.r.l. Immo Jo. Draps demande à pouvoir intervenir dans la procédure; que si le permis attaqué a été délivré à Joseph Draps, ce dernier a cédé l'immeuble en cause à la s.p.r.l. précitée, qui a donc intérêt à intervenir en la cause; qu'il y a lieu de faire droit à sa demande;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que le requérant soutient que l'exécution du permis attaqué est de nature à lui causer un préjudice important; qu'il expose à cet égard que ce

permis autorise, à l'arrière de l'immeuble concerné, des terrasses qui généreront des vues plongeantes sur son bien, particulièrement sur son jardin et sa cuisine, et qui porteront atteinte à sa vie privée et à celle de sa famille; que, s'il concède que le collègue a accordé une certaine attention au volume prévu au quatrième étage, il estime qu'il n'en va pas de même pour les autres niveaux où sont prévues des terrasses qui entraîneront des vues sur les parcelles voisines; qu'il ajoute que le préjudice est d'autant plus important que le projet entraîne des dérogations aux règles de profondeur, dérogations qui sont motivées de manière insuffisante sans examen des vues sur sa propriété, ainsi qu'il l'expose dans ses moyens; qu'il fait également valoir que la terrasse du premier niveau «s'appuie sur une infraction urbanistique»; qu'il soutient enfin que la perte d'intimité créée par le projet autorisé par l'acte attaqué dépasse les inconvénients normaux qui peuvent être subis en ville;

Considérant que l'importance des inconvénients résultant de l'exécution immédiate du permis attaqué s'apprécie *in concreto*, indépendamment des moyens soulevés dans la requête;

Considérant que la façade arrière de l'immeuble concerné par le permis attaqué présente, sur trois niveaux, des fenêtres le long de la limite mitoyenne avec l'immeuble du requérant; que les terrasses dont le requérant redoute la construction seront situées de l'autre côté d'une annexe existante d'environ trois mètres; que la terrasse du premier étage englobera la toiture ondulée existant actuellement; que celle du 2^e niveau ne dépassera pas le mur mitoyen de l'immeuble concerné avec le bâtiment sis au n° 49; que celle du 3^e niveau ne dépassera pas le mur mitoyen avec l'immeuble du requérant; que la terrasse du 4^e étage sera nettement en retrait par rapport au même mur mitoyen; qu'actuellement la plupart des terrasses et fenêtres existantes disposent de vues sur le jardin et la cuisine du requérant; qu'en ce qui concerne la cuisine, de telles vues résultent de sa situation particulière, puisqu'elle est établie en intérieur d'îlot, ce qui l'expose inéluctablement aux vues depuis les maisons voisines; que les vues qui existeront depuis les terrasses prévues au projet autorisé par l'acte attaqué n'entraîneront pas des inconvénients qui peuvent être considérés comme graves dans un quartier densément urbanisé;

Considérant qu'il s'ensuit que les effets de l'acte attaqué ne présentent pas une gravité suffisante pour établir que l'affaire présente une urgence incompatible avec le traitement du recours en annulation; que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif fait défaut; que la demande de suspension doit être rejetée sans qu'il soit besoin de se prononcer sur sa recevabilité,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.p.r.l. Immo Jo. Draps est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le dix novembre deux mille quinze par :

M. I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
M. R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

R. GHODS

I. KOVALOVSKY