CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 235.947 du 3 octobre 2016

219.424/XV-3105

En cause : **1. FERRIER** Bertrand,
2. FERRIER BORDERON Nathalie,
ayant élu domicile chez
Mes M. von KUEGELGEN
et C. HENET, avocats,
avenue Louise 149/20
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la commune d'Ixelles,**
représentée par son collège communal,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

D'HANENS Reine,
ayant élu domicile chez
Mes R. SAMII
et Ch.-H. d'UDEKEM d'ACOZ, avocats,
avenue Lloyd Georges 16
1000 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 3 juin 2016 par Bertrand FERRIER et Nathalie FERRIER BORDERON, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de la décision du collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles du 7 mars 2016, par laquelle un permis d'urbanisme est délivré à Madame Reine D'HANENS en vue de la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale sur un bien sis rue des Mélèzes, 12, à Ixelles, et pour autant que de besoin, de l'avis de la commission de concertation du 30 septembre 2015 tenant lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué;

Vu la requête introduite le 8 juillet 2016 par laquelle Reine D'HAENENS demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif et la note d'observations déposée par la première partie adverse;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 14 septembre 2016 fixant l'affaire à l'audience publique du 28 septembre 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Mes M. von KUEGELGEN et C. HENET, avocats, comparaissant pour les requérants, Mme C. DE LEMOS ESTEVES, secrétaire d'administration, comparaissant pour la première partie adverse, et Me R. HACHEM SAMII, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, premier auditeur;

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

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

Le 20 avril 2015, Reine D'HANENS introduit une demande de permis d'urbanisme pour son bien sis rue des Mélèzes, 12, à 1050 Ixelles, en vue de la réalisation d'un projet présenté de la manière suivante :

> « Le projet consiste en l'agrandissement d'une maison unifamiliale. Les propriétaires désirent augmenter les surfaces de vie actuellement la salle à manger et la cuisine trop petite(s).
>
> L'extension implantée à front de rue permet de clôturer l'alignement par un volume contemporain et permet également de créer un petit jardin clos au niveau de l'entrée de la maison qui est conservée.

L’extension résolument contemporaine permet de mettre en évidence le bâtiment existant. La nouvelle volumétrie permet d’ouvrir les pièces de vie vers le jardin. L’extension isole le jardin de l’espace public de la rue».

La commune d’Ixelles accuse réception de la demande le 17 juillet et, le même jour, transmet le dossier pour avis à la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 26 août 2015, la C.R.M.S. émet son avis, dans les termes suivants :

« En réponse à votre lettre du 17/07/2015 […], reçue le 24/07/2015, nous vous communiquons les remarques émises par notre Assemblée en sa séance du 19/08/2015.

La demande porte sur une villa édifiée par Yvan Blomme en 1955 (auteur, avec son père Adrien, de plusieurs immeubles dans le quartier) sur un terrain entouré des deux côtés par le parc Tenbosch qui est inscrit à l’inventaire légal. Elle se situe en outre dans la zone de protection de la maison protégée, sise rue Américaine, 205.

Si la villa ne présente pas un intérêt architectural exceptionnel, elle est bien construite, en maçonnerie de briques soignée, et paraît en excellent état. Elle comprend deux niveaux hors sol et est couronnée par une toiture à pans inclinés. La villa constitue par ailleurs la seule construction de ce type dans la rue.

L’implantation de la villa existante en “L” n’est pas anodine : elle termine l’alignement des maisons de la rue des Mélèzes et opère judicieusement l’articulation de celui-ci avec le parc. En effet, la zone de recul située à l’avant de la villa est bordée à l’alignement par une grille et une haie qui constituent une prolongation visuelle du parc Tenbosch dont la limite utilise le même vocabulaire. Cette transition entre le bâti et le parc se fait graduellement, grâce au volume situé en recul et à son jardinet à rue.

En 1955, cette implantation particulière - ainsi que l’obligation de prévoir un même parement pour toutes les maçonneries extérieures - était une imposition dictée par la commune d’Ixelles au demandeur Jean-Louis Semet, précisément dans le but de résoudre le passage du front bâti continu de la rue des Mélèzes à la propriété Semet-Solvay (propriété du demandeur et aujourd’hui parc Tenbosch) que l’on se proposait de lotir un jour en ordre ouvert. Cette articulation constitue toujours un enjeu urbain important.

La demande introduite consiste en la transformation de la villa qui serait destinée à un logement unifamilial, comme actuellement, mais dont l’essentiel des locaux existants serait agrandi : la cuisine, le séjour, la salle à manger ainsi que la terrasse au rez-de-chaussée. À l’étage seraient créés un bureau et un dressing plus important.

Le parti adopté a été d’accoler, à droite de la façade à rue et en façade latérale - donc, du côté du parc - un nouveau volume cubique, très contrasté par rapport à la construction existante, pour y loger la nouvelle cuisine ainsi que la nouvelle salle à manger au rez-de-chaussée et, à l’étage, le bureau. En façade arrière, le même parti est appliqué pour augmenter le volume de l’ancienne petite salle à manger (supprimée au profit d’une prolongation du séjour) et, à l’étage, pour agrandir le dressing.

Le volume le plus important qui est ajouté à la maison est précisément implanté à l'articulation de l'alignement bâti avec le parc et, au lieu de miser sur la transition, comme c'est le cas actuellement, il affirme son désaccord avec la rue et le parc à la fois par sa configuration et par son esthétique : du côté de la rue, sur toute la hauteur de la façade, la rupture avec le parc est soulignée par une arrête vive formée de deux pans de façades dont l'un (la façade à rue, précisément) arbore une découpe insolite (voir élévation de la façade nord-ouest).

L'extension tend à minorer la villa existante en grignotant une partie de sa façade principale et non pas à la mettre en évidence comme indiqué dans la note explicative. L'impact du nouveau volume à l'angle de la façade à rue et de la façade sud-ouest (qui limitera le parc visuellement de ce côté) sera d'autant plus conséquent qu'il serait réalisé en "plaques de béton blanc".

La C.R.M.S. estime que l'impétuosité de l'intervention est inutile et aura pour conséquence une dévalorisation globale de cette petite rue accueillante. Elle demande, dès lors, de renoncer à cette excroissance de 2m de l'annexe qui mord sur la façade à rue au rez-de-chaussée. On se limiterait alors à ajouter un volume sur la droite de la villa qui répondrait à celui qui existe du côté gauche. Au lieu d'être aveugle (notamment sur l'angle), l'expression architecturale de ce volume devrait être traitée en assurant un bon équilibre entre parties pleines et vides (pas un angle aveugle). La teinte de l'extension devrait être revue de manière à en atténuer le contraste avec le parement en brique de la maison d'origine».

Une enquête publique est organisée du 28 août au 11 septembre, avec comme motif principal : «application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)».

Les requérants font état de leur opposition au projet par un courrier électronique du 11 septembre 2015.

Le 23 septembre 2015, la commune d'Ixelles dresse le procès-verbal de clôture d'enquête publique faisant état de cette réclamation.

Le 30 septembre 2015, la commission de concertation émet à l'unanimité, en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, un avis qui est rédigé notamment comme suit :

« […]

- vu le permis de bâtir n° 32/1955 délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 7 mars 1955 pour la construction de la villa;

- attendu que, dans le cadre de ce permis, il a été imposé de résoudre harmonieusement le raccord avec les immeubles sis rue des Mélèzes 10 (bâtiment principal) et 10b (garage et conciergerie) et le futur lotissement ouvert comportant des immeubles isolés, groupés par 2 ou 3 unités et séparés par des zones latérales *non aedificandi* (propriété Semet-Solvay, actuel parc Tenbosch) et de prévoir un même matériau pour les façades, cheminées,...);

- que cette exigence a été solutionnée en prévoyant une villa en L, la première partie de la villa (garage) étant mitoyenne au n° 10b sur une largeur de 3,50 m, la seconde étant en recul de +/- 4 m de l'alignement sur une largeur de +/- 6,25 m;

- attendu que la demande vise à construire des extensions;

[…]

- attendu que le projet prévoit également une extension à l'arrière côté gauche n°10b sur une profondeur de +/- 1,9 m et une hauteur de +/- 6,3 m;

- qu'elle est conforme à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle ne dépasse pas de plus de 3 m la profondeur de l'unique voisin;

- qu'elle entraine la rehausse du mur mitoyen gauche n° 10b d'une profondeur de +/- 1,90 m sur une hauteur de +/- 3,6 m;

- considérant la configuration particulière de la villa voisine située à gauche du projet, le grand nombre de baies sur sa façade latérale éclairant des pièces principales d'habitation, la présence d'une terrasse entre les deux parties d'immeuble (10 et 10b) et l'orientation sud-ouest de la façade latérale;

- considérant que la rehausse prévue du mur mitoyen gauche va limiter les vues vers le parc Tenbosch, limiter l'apport de lumière et de soleil et donc engendrer une ombre sur la terrasse;

- qu'elle a donc un impact négatif sur les qualités résidentielles de cette maison;

- qu'il y a lieu de limiter l'extension à un seul niveau (rez-de-chaussée);

- considérant que le projet de rénovation et d'extension vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de la maison unifamiliale;

- 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,

AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

1. limiter les extensions (avant et arrière), en hauteur, au niveau du rez-de-chaussée (pas d'extension au premier étage);

2. revoir l'expression architecturale du volume avant en assurant un bon équilibre entre parties pleines et vides (angle aveugle) et la teinte de l'extension en atténuant le contraste avec le parement en brique de la maison d'origine.

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, et ce, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéas 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire)».

Le 14 décembre, le collège décide de demander des plans modificatifs respectant les conditions émises par la C.R.M.S. et par la commission de concertation sur la base de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Le 8 décembre, des plans modifiés avaient d'ores et déjà été déposés. Ils seront encore modifiés les 29 janvier et 4 février 2016.

Le 7 mars 2016, le permis est délivré sur la base des plans modifiés. Il est notifié au fonctionnaire délégué et à l'intervenante le 25 mars.

À l'audience, les parties déposent un permis d'urbanisme modificatif délivré le 18 juillet 2016 sur la base d'une demande de l'intervenante, en vue de «réduire la profondeur de l'annexe arrière […] suite à une erreur de relevé». Aux termes de ce permis, l'annexe projetée ne pourra dépasser de plus de 3 mètres la profondeur du bâtiment voisin de gauche n° 10b (soit l'immeuble des requérants). La profondeur prévue par le permis initial est diminuée d'environ 60 centimètres. La partie intervenante indique avoir l'intention de construire selon le permis ainsi modifié;

Considérant que l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation a été émis à l'unanimité et vaut par conséquent avis conforme du fonctionnaire délégué; qu'il y a lieu de mettre la Région de Bruxelles-Capitale à la cause en tant que seconde partie adverse;

Considérant que Reine D'HANENS demande à intervenir en la présente cause; qu'elle est bénéficiaire du permis attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention; qu'elle dépose une «note d'observations-intervention»; que ce document, non prévu par l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, ne peut être pris en considération, si ce n'est en tant que note d'audience;

Considérant que les requérants justifient l'urgence qui les amène à introduire une demande de suspension en exposant que le projet litigieux pourra être réalisé rapidement, et terminé avant l'issue de la procédure en annulation; qu'ils disent craindre un préjudice grave résultant de l'effet de masse et d'écrasement engendrés par le nouveau gabarit de la construction et la rehausse du mur mitoyen, des vues droites et plongeantes que l'intervenante aurait sur leur propriété depuis la terrasse telle qu'elle sera agrandie, ainsi que la perte d'intimité, d'ensoleillement et de luminosité; qu'ils estiment qu'outre cet effet de masse et d'écrasement, l'extension et la rehausse du mur mitoyen affecteront l'esthétique de leur cadre de vie et la valeur de leur bien; qu'ils font valoir que la vue depuis leur cuisine et salle à manger, salon ainsi que depuis les chambres au premier étage se trouvera gravement affectée par la rehausse du mur mitoyen; qu'ils affirment que la luminosité sera nécessairement réduite en raison de la surélévation du mur et de l'agrandissement de la terrasse, s'agissant d'une façade latérale orientée au sud-ouest; qu'ils soutiennent également que le permis attaqué est délivré au bénéfice d'une dérogation au R.R.U. non demandée et non octroyée, et que sans cela, l'impact sur leur propriété aurait été moindre; qu'ils soulignent que les conséquences importantes seront, dans les faits,

irréversibles à défaut de suspension de l'exécution du permis, la démolition de la construction en cas d'annulation présentant un caractère aléatoire;

Considérant que l'urgence visée par l'article 17, § 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'État ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain; qu'il ne suffit donc pas, pour qu'il y ait urgence, que la procédure en annulation soit impuissante à trancher le litige en temps voulu; qu'elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit de manière concrète 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;

qu'en l'espèce, l'augmentation du gabarit de la construction est à relativiser, puisque les plans modifiés ne prévoient plus que des extensions en rez-de-chaussée; que les inconvénients dont les requérants se plaignent concrètement résulteraient de la rehausse de 65 centimètres du mur mitoyen, porté de 2, 93 mètres à 3, 58 mètres, sur une profondeur de moins de 2 mètres; que le permis modificatif diminue encore la profondeur de ce rehaussement; que les parcelles concernées sont situés en zone d'habitation, dans un quartier urbain, et bénéficient toutes deux de grands jardins ainsi que de la proximité du parc Tenbosch; qu'il ressort des pièces produites que le rehaussement du mur mitoyen est seulement de nature à diminuer quelque peu l'agrément de la terrasse des requérants, sur laquelle ouvrent, à près de 7 mètres de la limite séparative, les fenêtres de pièces de vie; que ni les photos et montages produits ni aucune étude d'ensoleillement n'étayent l'existence d'un effet d'écrasement ou d'une perte importante de luminosité; que cette partie du mur mitoyen est partiellement masquée par un arbre, planté sur la propriété des requérants, et que le même mur fait l'objet d'une rehausse similaire vers le fond de parcelle; que l'agrandissement de la terrasse se situe en recul d'1,90 mètre par rapport à la limite séparative; que l'atteinte qui serait portée à l'esthétique du cadre de vie des requérants n'est pas explicitée, pas plus que la diminution de valeur de leur bien; que l'argument pris de l'illégalité de la dérogation touche aux moyens et non à l'urgence de la demande;

Considérant que, dans ces conditions, les inconvénients allégués ne présentent pas une gravité suffisante, et les requérants n'établissent pas que la demande présente une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 1er, 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 ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1er.

La Région de Bruxelles-Capitale est désignée comme seconde partie adverse et est mise à la cause.

Article 2.

La requête en intervention introduite par Reine D'HANENS dans la procédure en référé est accueillie.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre siégeant en référé, le trois octobre deux mille seize par :

Mme D. DÉOM président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN D. DÉOM