

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 84.350 du 22 décembre 1999

A.85.525/XIII-1233

En cause : **VITIELLO** Franco,
avenue d'Auderghem 217
1040 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Marc UYTENDAELE,
et Nathalie VAN LAER, avocats,
rue Capitaine Crespel 2-4
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

FERRARA Rosaria,
avenue d'Auderghem 217
1040 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 19 juillet 1999 par Franco VITIELLO, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 avril 1999 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek autorisant des travaux de rénovation du

théâtre Yvan BAUDOUIN sis avenue d'Auderghem, 219-221 à Etterbeek;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 4 octobre 1999 par laquelle Rosaria FERRARA demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 1^{er} décembre 1999 fixant l'affaire à l'audience du 21 décembre 1999 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, le requérant et Me N. VAN LAER, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, 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 :

Le théâtre Yvan BAUDOUIN occupe deux immeubles situés avenue d'Auderghem, n^{os} 219 et 221 à Etterbeek. Ces

immeubles sont la propriété de la commune d'Etterbeek. Dans l'immeuble situé au n° 221, sont installés les loges des artistes et les bureaux administratifs. Dans l'arrière-bâtiment de l'immeuble situé au n° 219 se trouvent les gradins du théâtre. Entre cet arrière-bâtiment et l'immeuble à front de rue se trouvait un jardin qui a été recouvert d'une plate-forme abritant la scène. Ces travaux de transformation ont été réalisés sans être autorisés par un permis de bâtir.

Le requérant occupe l'immeuble voisin situé au n° 217 de l'avenue d'Auderghem. Il s'agit d'un immeuble comprenant plusieurs étages, construit vers 1890 et qui est repris dans l'inventaire du patrimoine monumental d'Etterbeek. Cet immeuble comportait à l'arrière un jardin que le propriétaire précédent a recouvert de panneaux translucides et transformé en atelier, également sans y être autorisé par un permis de bâtir. Les panneaux de couverture reposent sur des fenêtres qui prolongent d'une hauteur d'environ 60 centimètres le mur mitoyen séparant la propriété du requérant de la scène du théâtre

La plate-forme recouvrant la scène se situe actuellement au-dessous de ces fenêtres. L'autre côté de l'immeuble du requérant est bordé d'un mur d'une hauteur d'environ 10 mètres.

Au niveau du rez-de-chaussée, la propriété du requérant est entièrement enclavée. Au niveau du premier étage, il subsiste une vue dégagée au-dessus de la plate-forme recouvrant la scène du théâtre, par où l'on aperçoit des marronniers, tandis que le reste de la vue est obstruée par des maisons d'habitation et des bâtiments scolaires.

Les gestionnaires du théâtre Yvan BAUDOUIN ont estimé nécessaire de rehausser la plate-forme de jonction

entre les deux bâtiments du théâtre, essentiellement pour les deux raisons suivantes :

- « - La hauteur disponible actuellement entre le plateau de l'arrière-scène et la plate-forme existante est d'environ 2 m 90; le point bas des appareils d'éclairage de scène est donc à moins de 2 m 10 du plateau, ce qui limite singulièrement leur exploitation et fait régner sur scène une chaleur incompatible avec le jeu des comédiens. Le rehaussement de la plate-forme permettra de remonter l'équipement technique de scène d'environ 70 à 80 cm pour permettre une hauteur exploitable en fond de scène de +/- 2 m 80, ce qui est mieux, mais loin d'être parfait.
- L'entrée des comédiens pendant le spectacle se fait par l'arrière de la scène, le niveau actuel de la plate-forme met le linteau de la porte d'entrée en scène à une hauteur de +/- 1 m 70, ce qui force les comédiens à se contorsionner pour atteindre l'arrière des décors, le niveau de la nouvelle plate-forme permettra d'avoir un accès à la scène d'une hauteur de 2 m 20 ce qui nous paraît être un minimum».

Par une demande ayant donné lieu à un accusé de réception du 19 juin 1998, le collège des bourgmestre et échevins d'Etterbeek a demandé au fonctionnaire délégué l'autorisation d'entreprendre des travaux de rénovation du théâtre, consistant essentiellement en un rehaussement du plafond de la scène du théâtre. Les biens où doivent s'effectuer les travaux sont situés en zone d'habitation au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise arrêté par arrêté royal du 28 novembre 1979. Au projet de plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.), ils sont situés en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'habitation, dans un intérieur d'îlot à améliorer. Les travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot, la demande était soumise aux mesures particulières de publicité ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation.

Une première enquête publique eut lieu du 2 au 16 septembre 1998. Elle suscita une seule réclamation, qui émanait du requérant. Lors de la séance de la commission de concertation du 22 septembre 1998, le requérant soutint

que le projet lui causait des nuisances en matière d'ensoleillement et provoquerait l'enclavement du premier étage de son bien.

Le 21 décembre 1998, la commune introduisit auprès du fonctionnaire délégué des plans fondamentalement révisés en vue de limiter autant que possible la hauteur de la construction. Une nouvelle enquête publique eut lieu du 8 au 22 janvier 1999. Elle donna lieu à une demande verbale du requérant d'être entendu, puis à une réclamation écrite de celui-ci, qui fut envoyée - tardivement - le 26 janvier 1999.

Le 26 janvier 1999, également, la commission de concertation émit l'avis suivant :

« Considérant :

1. qu'il s'agit d'un bâtiment existant situé à l'intérieur de l'îlot, dont une grande partie se trouve en zone d'équipements d'intérêt collectif;
2. que le bâtiment est déjà occupé depuis de longues années par le théâtre Yvan BAUDOUIN;
3. que les enquêtes publiques ont donné lieu à une réclamation du propriétaire/voisin, habitant au n° 217;
4. que le 21 décembre 1998, la commune a introduit un projet modificatif;
5. que sur ce projet modificatif :
 - la toiture à deux versants de l'arrière-bâtiment n'est plus rehaussée;
 - l'agrandissement de cet arrière-bâtiment se fait du côté arrière (côté bâtiment scolaire);
 - que dès lors la rehausse du mur mitoyen est limité(e) à +/- 60 cm;
6. que les travaux projetés améliorent l'aspect à l'intérieur de l'îlot;
7. que la façade à rue n'est pas modifiée;

AVIS FAVORABLE.

Abstention de la commune comme demandeur».

Le 4 février 1999, le collège des bourgmestre et échevins émit un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme, sous réserve du respect des directives du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dans une lettre du 24 février 1999, le conseil du requérant exposait au fonctionnaire délégué les griefs du requérant à l'égard du projet. Il écrivait notamment ce qui suit :

« (...) »

A très court terme, M. VITIELLO (...) compte enlever tous les panneaux translucides recouvrant le jardin et refaire de ce dernier un espace vert d'agrément. De même, une terrasse devrait être aménagée sur la plate-forme du 1^{er} étage (...).

(...) si le projet a été modifié en ce sens que la toiture du bâtiment arrière du théâtre ne serait plus rehaussée et dans la mesure où l'agrandissement de la salle se ferait essentiellement du côté du bâtiment scolaire, il n'en demeure pas moins que le mur mitoyen de la propriété de mon client serait rehaussé de +/- 60 cm d'après les auteurs du projet, ce qui correspond en réalité à +/- un mètre, si l'on examine attentivement les plans du second projet.

Par ailleurs, il est essentiel de souligner que lorsque les panneaux translucides qui couvrent actuellement le jardin de M. VITIELLO auront été enlevés, la rehausse sera en réalité d'environ 1,30 mètre dans la mesure où ces panneaux reposent actuellement sur des fenêtres d'une hauteur de +/- 60 cm et non sur le mur mitoyen (...).

Il en résultera une accentuation significative de l'enclavement déjà important de l'immeuble de M. VITIELLO, réduisant à néant tout effort qui pourrait être tenté pour améliorer, du point de vue notamment de leur luminosité, le caractère habitable des pièces du rez-de-chaussée. En outre, le projet de la commune, s'il devait être autorisé, transformerait le jardin en une véritable «fosse» entourée de deux hautes constructions, supprimerait l'unique vue existante sur la verdure et dévaloriserait, avant même leur réalisation, les investissements liés à l'habitabilité de la maison et plus spécialement à l'aménagement de la terrasse et à la réfection de la façade arrière du n° 217.

(...)

En outre, aucun élément du dossier ne démontre qu'une solution alternative ait été sérieusement examinée. Pourtant, celle-ci existe et a été brièvement mentionnée lors de la première commission de concertation : elle consisterait en l'inversion de la disposition actuelle de la salle de théâtre, les gradins prenant la place de la scène et vice-versa.

Cette alternative, apparemment plus coûteuse, serait néanmoins bien plus conforme au bon aménagement des lieux, dans la mesure où la rehausse du bâtiment ne serait plus nécessaire».

Le 9 mars 1999, l'architecte auteur du projet fit parvenir au service d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale une analyse du tracé des ombres portées par les bâtiments du théâtre dans le jardin du requérant avant et après les travaux de transformation. Le 19 avril 1999, la partie adverse délivra le permis d'urbanisme contesté. Celui-ci comporte le passage suivant :

« Article 1^{er}. Le permis est délivré au collège des bourgmestre et échevins de Etterbeek pour les motifs suivants :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan de secteur et en zone d'habitation et zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au projet de P.R.A.S.;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant situé à l'intérieur d'îlot, dont une grande partie se trouve en zone d'équipement d'intérêt collectif au projet de PRAS;

Considérant que le bâtiment est déjà occupé depuis de longues années par le théâtre Yvan BAUDOUIN;

Considérant que le projet vise à rénover et agrandir le théâtre en vue d'un meilleur fonctionnement;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement de service public ayant fait l'objet d'une demande de subsides auprès de la commission communautaire française (accusé de réception du 25/01/99);

Considérant qu'un premier projet déposé en date du 19/06/98, a suivi la procédure légale impliquant des mesures particulières de publicité et a donné lieu à deux commissions de concertation les 22/09/98 et 27/10/98;

Considérant que le projet a été retiré de manière à étudier une nouvelle solution visant à réduire au maximum l'impact de l'augmentation de volume du bâtiment arrière par rapport à la parcelle voisine du n° 217, par ailleurs entièrement construite, de manière à préserver le dégagement visuel existant entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière;

Considérant que l'administration communale a introduit un projet modificatif, avec accusé de réception en date du 21/12/98 et donnant lieu à une nouvelle enquête publique;

Considérant que sur ce projet modificatif entièrement remanié de manière à réduire très fortement la rehausse du mur mitoyen au n° 217 :

- la toiture à deux versants de l'arrière-bâtiment n'est plus rehaussée;
- l'agrandissement de cet arrière-bâtiment se fait du côté arrière (côté bâtiment scolaire);
- que dès lors la rehausse du mur mitoyen est uniquement limitée à +/- 60 cm de manière à répondre à des contingences techniques (un minimum de hauteur libre étant nécessaire pour le passage entre les coulisses et la scène; le linteau de la porte d'entrée en scène pour les comédiens se trouve à 1 m 70);

Considérant l'avis favorable de la commission de concertation du 26/01/99;

Considérant les études d'ensoleillement mises à jour;

Considérant que les travaux projetés améliorent l'aspect de l'intérieur de l'îlot;

Considérant que la façade à rue n'est pas modifiée;

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

Se conformer aux plans datés du 25 novembre 1998 n°s 1/4 - 2/4 - 3/4 - 4/4»;

Considérant que la «note de réponse (du requérant) à la note d'observations de la partie adverse» est un document non prévu par l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat et doit être écartée des débats;

Considérant que la «note d'observations» déposée par Rosaria FERRARA constitue en réalité une requête en intervention; qu'elle est dûment timbrée comme telle; que son auteur est co-propriétaire de l'immeuble sis au n° 217 et est intéressée à la solution du litige; que ni la circonstance qu'elle est l'épouse du requérant, ni celle que sa requête en intervention reproduit la teneur de la «note en réponse du requérant» qui doit être rejetée des débats, ne permettent de voir un quelconque détournement de procédure dans cette intervention; que celle-ci est recevable; qu'un intervenant à l'appui de la requête ne peut toutefois pas invoquer de moyens qui ne figurent pas dans la requête ni suppléer aux lacunes éventuelles de celle-ci;

Considérant que l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat porte notamment ce qui suit en son article 8 :

« La demande de suspension (...) est datée et contient :

(...)

5° un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable»;

Considérant que la demande de suspension ne contient pas de passage se présentant explicitement comme l'exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; que le seul passage de la demande qui puisse être compris comme traitant du préjudice est rédigé comme suit :

« De plus, il faut considérer que les fenêtres vasistas attenantes à la toiture recouvrant le jardin du n° 217, jouxtant l'ex-jardin et la bâtisse arrière du n° 219, ont été posées sans permis d'urbanisme par l'ancien propriétaire du 217 et que, en vue de se conformer à la réglementation urbanistique, le nouveau propriétaire (c'est-à-dire Monsieur Franco VITIELLO,

auteur du présent recours) a l'intention de supprimer les vasistas et la toiture afin de restaurer le jardin du n° 217 au bénéfice de l'amélioration minérale et végétale de l'îlot, de l'habitabilité de sa maison (dans un espace encombré à 100 % par des constructions). Aussi, toute rehausse du mur mitoyen côté 219 créerait un effet d'enfoncement du jardin du 217 (le mur mitoyen du 217 côté 215 atteint déjà une hauteur de 10 m) de sorte que celui-ci ne présenterait plus aucun intérêt du point de vue de l'amélioration de sa maison dans un espace déjà enclavé de toute part»;

Considérant que l'espace que le requérant appelle son «jardin» est actuellement une pièce couverte qui était utilisée comme atelier; que l'effet d'enfoncement invoqué est relatif, étant donné que l'intérieur de l'îlot est dans sa quasi-totalité encombré de constructions, de sorte qu'il ne sera jamais possible d'en avoir une vue dégagée; que le préjudice revêt en outre un caractère éventuel, n'étant susceptible de se concrétiser que si le requérant réalise l'intention qu'il affiche de transformer en jardin la pièce qui est à l'arrière de sa maison; que le préjudice allégué ne présente ni une vraisemblance ni un degré de gravité suffisants pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Rosaria FERRARA dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La «note de réponse (du requérant) à la note d'observations de la partie adverse» est écartée des débats.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée.

Article 4.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Rosaria FERRARA, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-deux décembre 1900 nonante-neuf par :

M. LEROY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.