

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 138.906 du 30 décembre 2004

A.158.666/XIII-3609

En cause :           **1. DINDAR M.**  
                          **2. FAFCHAMPS-BURGRAEVE** Philippe,  
                          ayant tous deux élu domicile chez  
                          Me Philippe LEVERT, avocat  
                          avenue Louise 149 bte 22  
                          1050 Bruxelles,  
  
                          contre :  
  
                          **la Commune de Berchem-Sainte-Agathe.**

-----  
--

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 27 décembre 2004 par M. DINDAR et Philippe FAFCHAMPS-BURGRAEVE, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 23 novembre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Berchem-Sainte-Agathe à la société anonyme BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN, Brusselsesteenweg, 155 à Asse, autorisant la construction d'un immeuble à appartements et de deux maisons unifamiliales sur un bien sis à Berchem-Sainte-Agathe, chaussée de Gand, 1122-1124, cadastré section B, n° 78/02/F/6;

Vu l'ordonnance du 28 décembre 2004, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 29 décembre 2004 à 10.30 heures;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Philippe LEVERT, avocat, comparaissant pour les requérants, et Mme Nadia MEBARKA, architecte, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

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 premier requérant est propriétaire de l'immeuble sis à Berchem-Sainte-Agathe, chaussée de Gand, 1126. Il s'agit d'une villa de style cottage bâtie dans les années 30. Le premier requérant a acquis ce bien dans le courant du mois de juillet 2004.

Le second requérant est propriétaire de l'immeuble sis chaussée de Gand, 1120. Il s'agit d'un immeuble qui a été également bâti dans les années 30-40. Cet immeuble compte un rez-de-chaussée, deux étages et un étage dans la toiture. Le second requérant y est domicilié avec son épouse.

Entre ces deux immeubles se situe une parcelle non construite, laquelle se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS). Le bien ne se situe ni dans le périmètre d'un P.P.A.S. ni dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. Le 14 août 2003, la société anonyme BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'un immeuble à appartements à front de voirie, accolé à l'immeuble du second requérant, ainsi qu'en intérieur d'îlot, la construction de deux maisons d'habitation, avec un passage latéral situé le long de la propriété du premier requérant.



3. La demande a été soumise à trois enquêtes publiques, soit respectivement du 19 septembre 2003 au 3 octobre 2003, du 31 décembre 2003 au 14 janvier 2004 et du 10 janvier 2004 au 24 janvier 2004. Les motifs de l'enquête sont la "modification des caractéristiques urbanistiques (art. 3.5.1°)" et qu'il s'agit d'"actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot (art. 0.6)".

Le second requérant a, à chaque enquête publique, introduit des réclamations portant notamment sur la proximité des terrasses projetées aux étages qui, selon celui-ci, ne sont pas acceptables "suite au risque de vue directe plongeante dans sa maison".

4. La Commission de concertation a déjà émis des avis respectivement en date des 8 octobre 2003, 22 janvier 2004 et 27 mai 2004.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2004, la commission de concertation émet un avis favorable rédigé comme suit :

" Gezien de aangepaste plannen, ingediend op 21.06.2004, beantwoorden aan de voornaamste opmerkingen geuit op voorgaande overlegcommissies;

Gezien het voorgestelde ontwerp een coherente volumetrische verbinding biedt met de omliggende gebouwen en een aanvaardbare densiteit biedt ten opzichte van de bebouwde omgeving;

**GUNSTIG ADVIES op voorwaarde :**

- ▶ De zijgevel op het gelijkvloers te verfraaien met vensteropeningen;
- ▶ De toegang tot de garage in de voorgevel te beperken tot één deur;
- ▶ Het ritme van openingen en volumes in de voorgevel te herwerken;
- ▶ Een lage verlichting te voorzien in de manoeuvreerzone tussen het appartementsgebouw en de Landhuizenlaan".

5. Le 23 novembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Berchem-Sainte-Agathe délivre le permis sollicité, en l'absence d'un avis du fonctionnaire délégué sur cette demande. Ce permis, qui constitue l'acte critiqué, est motivé comme suit :

" Gelet op de aanvraag ingediend door BRABANTSE AANNEMINGSWERKEN N.V.  
Brusselsesteenweg 355 te 1730 Asse

met betrekking tot een goed gelegen Gentssesteenweg 1122 - 1124  
gekadastréerd sectie B nr 78/02/F/6

en strekkende tot het bouwen van een appartementsgebouw en  
twee ééngezinswoningen

Overwegende dat het ontvangstbewijs van die aanvraag de datum draagt van 14.08.2003;

Gelet op het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening K.B. 09.04.2004;

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu gewijzigd bij besluit van de Regering van 10 juli 1997;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de Overlegcommissies;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen vigerend bestemmingsplan bestaat;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is een niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 19.09.2003 tot 03.10.2003, van 31.12.2003 tot 14.01.2003 en van 10.05.2004 tot 24.05.2004 en dat 2 bezwaarschriften zijn ingediend; dat het College daarover heeft beraadslaagd en beslist;

Gelet op de adviezen van de overlegcommissie van 08.10.2003, 22.01.2004 en 27.05.2004;

Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen;

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen;

Gezien de gemachtigde ambtenaar geen eensluidend advies gegeven heeft binnen de voorgeschreven termijn; gezien dit advies gunstig geacht wordt met uitsluiting van de afwijkingen (artikel 153 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening);

**BESLUIT :**

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan Brabantse Aannemingwerken N.V. om volgende redenen :

Gezien de aanvraag volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan gelegen is in een woongebied;

Gezien de aangepaste plannen, ingediend op 21.06.2004, beantwoorden aan de voornaamste opmerkingen geuit op voorgaande overlegcommissies;

Gezien het voorgestelde ontwerp een coherente volumetrische verbinding biedt met de omliggende gebouwen en een aanvaardbare densiteit biedt ten opzichte van de bebouwde omgeving;

Gezien de aangepaste plannen ingediend op 17 augustus 2004;

(...)"

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants font valoir que le permis d'urbanisme "en ce qu'il autorise la construction d'un immeuble à appartements à front de voirie d'une hauteur sous corniche de 11 mètres<sup>15</sup> et une hauteur au faîte de 16 mètres, aura pour effet de porter atteinte à l'intimité que les requérants tirent de leur propriété"; qu'ils observent que "la façade latérale qui fait face à la propriété du (premier) requérant ne comportera pas moins de 8 fenêtres", que "de même, il est prévu des balcons à l'arrière, aux premier et deuxième étages et une terrasse au troisième étage d'une superficie de 35 m<sup>2</sup> à partir desquels les occupants de l'immeuble à ériger auront une vue plongeante dans les jardins respectifs des requérants"; qu'il estiment "qu'il s'agit là d'une atteinte manifeste à leur intimité, comme l'enseigne (l')arrêt BERTRAND, n° 65.346, du 19 mars 1997", dont ils citent un extrait; qu'ils affirment qu'"un tel préjudice peut être considéré comme grave, comme l'enseigne la jurisprudence (du Conseil d'Etat)";

Considérant que l'immeuble autorisé aura le même gabarit et la même profondeur que l'immeuble du second requérant; que les requérants ne contestent pas que l'immeuble autorisé est compatible avec les prescriptions urbanistiques; que des fenêtres arrières sont logiquement prévues, lesquelles à elles seules permettront des vues pratiquement identiques à celles que les balcons et terrasses autoriseront; que la forme elliptique des balcons permettra sans doute une vue plus directe sur les jardins des requérants, mais que la perte d'intimité qui en résultera ne peut être constitutive d'un préjudice grave, compte tenu de la situation des immeubles en milieu urbain; qu'en effet, une certaine perte d'intimité constitue une gêne prévisible et inhérente à toute zone urbanisée; qu'elle trouve sa cause première dans le caractère constructible de la parcelle où la construction litigieuse est prévue;

Considérant qu'il en est de même de la présence de fenêtres latérales, certes nombreuses, mais qui sont distantes de la propriété du premier requérant d'environ 3 mètres 50 et ne permettent pas de vue directe sur le jardin de ce dernier; que tout au plus, y aura-t-il une telle vue sur la façade latérale de son immeuble, laquelle n'est percée, aux dires de son conseil, que de deux petites fenêtres; que, quant à la perte d'intimité qui pourrait en résulter pour la partie avant de la propriété, il y a lieu de constater qu'elle est occupée en grande partie par l'entrée du garage, qu'elle se situe au Nord-Est et le long d'une avenue fréquentée et qu'il est donc fort peu probable qu'elle serve de jardin d'agrément;

Considérant que la gravité du préjudice n'est dès lors pas établie;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>**

La demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte critiqué est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le trente décembre deux mille quatre par :

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| M <sup>mes</sup> GUFFENS, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| SCHMITZ,                  | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

S. GUFFENS.