

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 208.152 du 14 octobre 2010

A. 197.890/XV-1361

En cause : **IUDICA** Marcello,
ayant élu domicile chez
Me Marie BOURGYS, avocat,
avenue Louise, 106
1050 Bruxelles

contre :

1. la commune d'Anderlecht,
ayant élu domicile chez
Me Vincent DE WOLF, avocat,
avenue de la Toison d'Or, 68/9
1060 Bruxelles

2. la Région de Bruxelles-Capitale.

Parties intervenantes :

1. SEZER Ethem,
2. SAGLAM Dudu,
ayant élu domicile chez
Me Olivier RONSE, avocat,
avenue des Sept Bonniers, 130
1190 Bruxelles.

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

Vu la requête unique, introduite selon la procédure d'extrême urgence le 6 octobre 2010 par Marcello IUDICA, en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution :

- de la décision du 7 septembre 2010 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht accorde un permis d'urbanisme à Ethem SEZER tendant à construire ou transformer avec modification de volume un bien sis chaussée de Ninove, n° 523-525 à 1070 Bruxelles;

- de la décision du 30 juillet 2010 par laquelle le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale accorde les dérogations aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur toiture) et le Titre II, article 3 (superficie minimale de la chambre 2 et du séjour de l'appartement sous combles au n° 523) et article 8 (absence de sas W.-C. pour les appartements des 1^{er} et 2^e étages);

Vu l'ordonnance du 8 octobre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 12 octobre 2010 à 14.30 heures;

Vu la requête introduite le 11 octobre 2010 par Ethem SEZER et son épouse Dudu SAGLAM qui demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé d'extrême urgence;

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

Entendu, en son rapport, M. Ph. QUERTAINMONT, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me M. BOURGYS, avocat, comparaisant pour le requérant, Me B. HEYMANS, *loco* Me V. DE WOLF, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me O. RONSE, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, Mme I. LEYSEN, auditeur au Conseil d'État;

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

I. La requête en intervention

Considérant que Ethem SEZER et son épouse sont les propriétaires des immeubles situés chaussée de Ninove, n° 523-525, et dont les travaux de transformation font l'objet du permis litigieux délivré à Ethem SEZER; qu'ils ont dès

lors intérêt à la solution du litige et qu'il y a lieu d'accueillir leur requête en intervention dans la procédure en référé d'extrême urgence;

II. Les faits de la cause

1. Le 30 juin 2009, Ethem SEZER, voisin immédiat du requérant (domicilié au n° 527 chaussée de Ninove), introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à construire ou à transformer deux maisons mitoyennes sises chaussée de Ninove, n° 523-523 à Anderlecht.

Cette demande a pour objet, en intérieur d'îlot, de transformer les deux maisons mitoyennes en 6 appartements, avec extension en façade arrière de la maison portant le n° 523 au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée. Le bien est situé en zone mixte, le long d'un espace structurant avec liséré de noyau commercial du Plan régional d'affectation du sol.

La demande de permis implique une dérogation au Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) afin d'agrandir l'espace commercial et d'aménager, au sous-sol, les toilettes et une réserve adéquate pour le commerce.

La demande de permis précise par ailleurs qu'«aux derniers étages, nous proposons des extensions en appliquant le R.R.U. afin de respecter les normes en vigueur et ainsi créer des logements plus grands» et qu'«on prévoit l'utilisation du grand jardin, auquel tous les locataires du bâtiment n° 525 auront accès par un passage au sous-sol».

2. Le 21 septembre 2009, la commune d'Anderlecht accuse réception du dossier de demande de permis d'urbanisme, constate que celui-ci est complet et décide que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de : «RRU I : dérogation à l'art. 4 (profondeur) + RRU II — art. 19 : bon aménagement des lieux + PRAS : application de la prescription 0.6 (atteinte à l'intérieur d'îlot)».

3. L'enquête publique se déroule du 11 au 25 novembre 2009.

Deux réclamations sont introduites, dont une réclamation circonstanciée du requérant, qui souligne notamment que la demande de permis vise à régulariser une construction réalisée sans autorisation préalable et à ériger, au-dessus de cette construction irrégulière, un étage supplémentaire destiné au commerce. Le réclamant estime que cette construction sera de nature à établir une vue permanente sur son jardin, sa salle de bains et sa cuisine.

4. La commission de concertation émet le 2 décembre 2009 un avis défavorable sur la demande de permis. Cet avis est motivé comme suit:

«Considérant que le bien se trouve dans la zone mixte, en espace structurant et en liseré de noyau commercial au PRAS;

Considérant que la demande vise à transformer deux maisons mitoyennes;

Considérant que lorsque les deux terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne pas dépasser de plus de 3m la moins profonde (RRU, Titre I, chap. 2, section 1, art. 4, 2°, a);

Considérant les vues directes depuis les fenêtres de la salle arrière du snack;

Considérant que pour les deux appartements sous combles, la dimension des W.-C. n'est pas conforme au RRU (titre II, chap. 3, art. 8); que les logements présentent des dérogations au titre II du RRU (taille des séjours et chambres);

Considérant que, pour les 2 appartements sous combles, les chaudières se situent dans les locaux inaccessibles (derrière le W.-C.);

Considérant la monofonctionnalité des logements projetés (2 chambres);

Considérant que le dossier est lacunaire en ce qui concerne les documents graphiques,

AVIS DÉFAVORABLE».

5. Le 3 juin 2010, et après avoir pris connaissance de plans complémentaires déposés par le demandeur de permis en vue de répondre aux objections formulées par la commission de concertation, le collège des bourgmestre et échevins d'Anderlecht émet un avis favorable sur le projet modifié et invite le fonctionnaire délégué à déroger au Règlement régional d'urbanisme «1- art. 4 et art. 6».

Le collège invite également le fonctionnaire délégué à réclamer une somme transactionnelle comme mode de réparation à réserver à l'infraction commise.

6. Le 30 juillet suivant, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel. Cet avis, qui constitue le second acte attaqué par le recours au Conseil d'État, est rédigé ainsi qu'il suit :

«[...]

Considérant que le projet déroge au Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'article 4 en ce que la construction dépasse la construction voisine la plus profonde et en ce qu'elle dépasse la moins profonde de plus de 3m et en ce qui concerne l'article 6 pour la hauteur de construction de l'annexe;

Considérant que le projet déroge également au Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les deux appartements sous combles en ce qui concerne l'article 3 pour la superficie minimale du séjour et de la chambre 2 pour l'appartement situé sous combles au n° 523 et l'article 8 pour la taille des W.-C. et l'absence de sas W.-C.;

Considérant que pour les 2 appartements sous combles, les chaudières se situent dans des locaux inaccessibles (derrière le W.-C.) ;

Considérant que le projet s'oriente vers une monofonctionnalité des logements en ne prévoyant que des appartements 2 chambres;

Considérant que le dossier est lacunaire en ce qui concerne les documents graphiques pour les différences de niveaux/profils entre les parcelles voisines et le projet;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le demandeur a introduit des plans modifiés — indice II du 30/04/2010; que ces plans répondent en partie aux remarques formulées par la commission de concertation par rapport au projet initial;

Considérant que le demandeur a complété les documents graphiques en ce qui concerne les niveaux/profils en situation existante et projetée;

Considérant que les remarques par rapport aux dérogations au Titre II n'ont pas été rencontrées; qu'il y aura lieu de respecter l'article 8 du Titre II en ce qui concerne la taille des W.-C. et de prévoir un sas W.-C. par rapport aux pièces de vie pour les logements sous combles vu la proximité avec les pièces de vie;

Considérant que les chaudières seront accessibles depuis une trappe d'accès située à l'arrière des W.-C.;

Considérant que les dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont acceptables compte tenu des informations fournies par rapport aux différences de niveaux entre les parcelles et en tenant compte que la hauteur de l'annexe a été diminuée de manière à limiter l'impact par rapport à la parcelle voisine n° 151;

Considérant que la toiture plate à réaliser sur l'extension du rez-de-chaussée au n° 523 devra être verdurisée de manière à maintenir un caractère verdoyant en intérieur d'îlot;

Considérant que les logements projetés seront de qualité et qu'un accès au jardin commun est réalisé depuis un couloir principal donnant accès aux logements,

Avis FAVORABLE à condition de :

- Respecter l'article 8 du Titre II pour la taille des W.-C. et de placer un sas W.-C. pour les deux logements sous les combles;

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur toiture) et au Titre II, article 3 (superficie minimale de la chambre 2 et du séjour de l'appartement sous combles au n° 523) et article 8 (absence de sas W.-C. pour les appartements des 1^{er} et 2^e étages) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus».

7. Enfin, à la date du 7 septembre 2010, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme.

Il s'agit du premier acte attaqué par le recours. Il reproduit les avis du fonctionnaire délégué et de la commission de concertation et, pour le reste, repose sur les motifs suivants:

« **Article 1^{er}**. Le permis est délivré à Monsieur SEZER E.

[...]

Pour les motifs suivants :

1) avis favorable

-considérant l'avis défavorable émis par la commission de concertation [...];

Considérant la situation existante;

Considérant que les plans modifiés — ind II du 30 avril 2010, répondent pour l'essentiel aux objections suscitées par le projet initial.

2) Le collège des bourgmestre et échevins invite le fonctionnaire délégué à réclamer une somme transactionnelle comme mode de réparation à l'infraction commise.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

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

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- Tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales d'assainissement de l'Intercommunale Bruxelloise d'Assainissement (IBRA) [...];

- Se conformer aux remarques formulées par le SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale;

Sans préjudice de l'application de l'article 8 du règlement communal de la taxe sur les bâtisses et les clôtures;

[...]»;

III. La recevabilité *ratione temporis* de la demande et le recours à la procédure d'extrême urgence

Considérant que le requérant expose, à l'appui de son recours, avoir constaté, le jeudi 30 septembre 2010, que des travaux étaient réalisés sur la parcelle voisine de la sienne et qu'il a fait diligence pour obtenir immédiatement auprès du service Urbanisme de la commune d'Anderlecht une copie du permis d'urbanisme qui avait été délivré à Ethem SEZER; que le requérant précise également que le permis concerné n'a fait l'objet d'aucun affichage;

Considérant que les parties intervenantes soulèvent en revanche une exception d'irrecevabilité du recours déduite de ce que «le permis d'urbanisme a été affiché avant les travaux qui ont débuté effectivement le 30 septembre 2010, sur la base du permis d'urbanisme délivré le 7 septembre 2010, soit sans précipitation et dans les délais légaux»;

Considérant que si les parties intervenantes ont déposé une série de photos de mauvaise qualité, dont deux qui montrent un feuillet difficilement lisible portant le sceau de la commune d'Anderlecht et qui, sous une enveloppe plastifiée, est collé avec du cellophane sur un fond grisâtre, ces deux photos, qui ne sont accompagnées d'aucune explication et qui portent une date qui n'est pas celle de l'affichage mais celle de la prise de la photo (9/10/2010), ne permettent cependant pas de s'assurer qu'il y a eu réellement affichage du permis ni surtout à quelle date

précise; qu'il appartient à la partie qui invoque la tardiveté du recours au Conseil d'État d'en apporter la preuve, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard;

Considérant que si la preuve de l'affichage du permis litigieux ne peut pas être rapportée avec certitude, le délai d'introduction d'un recours au Conseil d'État ne commence à courir qu'à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, a pu, en étant normalement diligent, en avoir une connaissance suffisante et certaine; qu'en l'espèce, les parties adverse et intervenantes restant en défaut d'apporter des éléments précis et concordants permettant d'en inférer que le requérant aurait eu connaissance du permis attaqué avant la date du jeudi 30 septembre 2010, qu'il allègue comme étant celle de l'entame des travaux et de sa prise de connaissance du dossier d'urbanisme et du permis auprès du service Urbanisme de la commune d'Anderlecht; qu'au surplus, le simple affichage du permis sur les lieux ne peut être conçu comme l'indice du début effectif imminent des travaux autorisés par ce permis; qu'il s'ensuit que le recours, qui a en tout état de cause été introduit par le requérant vingt-neuf jours après la date de délivrance du permis par le collège, est recevable *ratione temporis*;

Considérant, par ailleurs, que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel, et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible;

Considérant qu'en l'espèce, le recours a été introduit le mercredi 6 octobre 2010, soit cinq jours ouvrables après la date du début des travaux et la démarche du requérant auprès de l'administration communale; qu'il doit dès lors être admis que le requérant a fait toute diligence pour prévenir le péril résultant de la poursuite des travaux contestés et que l'extrême urgence est établie;

IV. Exception d'irrecevabilité soulevée par la première partie adverse

Considérant que la commune d'Anderlecht, première partie adverse, soulève l'irrecevabilité du recours en ce qu'il vise le deuxième acte attaqué; qu'elle expose que la décision du fonctionnaire délégué du 30 juillet 2010 ne peut valablement être soumise à la censure du Conseil d'État, étant donné qu'il ne s'agit que d'un acte préparatoire;

Considérant que si la décision du fonctionnaire délégué accordant une dérogation à un règlement d'urbanisme à elle seule ne fait pas grief et ne peut dès lors pas faire l'objet d'un recours autonome, elle peut cependant faire l'objet d'un recours en annulation ou en suspension en même temps que le permis d'urbanisme mettant en œuvre la dérogation accordée; que tel est le cas en l'espèce; qu'en outre, l'illégalité de la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué, même si celle-ci n'a pas fait l'objet d'un recours, peut être invoquée à l'appui d'un recours dirigé contre le permis d'urbanisme se fondant sur cette dérogation; que le recours, en ce qu'il vise les deux actes attaqués, est dès lors recevable; que l'exception soulevée par la première partie adverse ne peut être accueillie;

V. Énoncé des moyens

Considérant qu'à l'appui de son recours, le requérant soulève un premier moyen pris de la violation de l'article 153 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation interne des actes administratifs, de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol, des principes généraux de bonne administration, du principe de prudence ou devoir de minutie, du principe général du raisonnable, du principe général de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

Considérant qu'un deuxième moyen est pris de la violation des articles 125, 126/1, 150 et 151 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation interne des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, en ce que le permis attaqué a été délivré au demandeur sur la base de plans modificatifs datés du 30 avril 2010 qui contiennent des modifications qui ne sont pas accessoires, sans que la demande modifiée ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction, et alors que lorsque les plans modificatifs modifient l'objet du projet ou ne sont pas accessoires, la demande modifiée doit être à nouveau soumise aux actes d'instruction;

Considérant que le requérant soulève encore un dernier moyen pris de la violation de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, des articles 124 §1^{er}, 126 §1^{er}, 150, 151, 153 et 191 du CoBAT,

du principe selon lequel l'autorité compétente ne peut pas statuer *ultra petita*, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation interne des actes administratifs, de l'erreur de fait, du principe général de bonne administration, du principe de prudence ou de minutie, du principe général de raisonnable et de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir,

en ce que les instances d'avis, les réclamants et les parties adverses se sont prononcés sur la base d'un dossier de demande de permis d'urbanisme manifestement incomplet et inexact puisqu'il ne mentionnait pas l'existence des travaux déjà réalisés, et en ce que les parties adverses se sont en réalité prononcées sur une régularisation de travaux effectués en infraction;

VI. Développements et examen du premier moyen

Considérant que, dans les développements de son premier moyen, le requérant fait notamment valoir que le second acte attaqué, à savoir l'avis du fonctionnaire délégué auquel se réfère la motivation du premier acte attaqué, ne justifie ni en quoi les dérogations accordées au Règlement régional d'urbanisme ne remettent pas en cause la conception du bon aménagement des lieux ni en quoi il était nécessaire de recourir au mécanisme de la dérogation dans le cas de l'espèce; que le requérant critique en particulier l'octroi des dérogations au titre I du Règlement régional d'urbanisme, étant donné que le fonctionnaire délégué ne prend en compte que la différence de niveaux entre les parcelles et la diminution de la hauteur de l'annexe, et ce, de manière tout à fait abstraite sans aborder les problèmes liés à l'impact de l'octroi de ces dérogations sur la propriété voisine du requérant (vues directes sur sa propriété et impact esthétique); que le requérant souligne que les dérogations portent non seulement sur la hauteur de l'annexe (article 6 du titre I du R.R.U.) mais également sur la profondeur de cette annexe (article 4 du titre I), et que la combinaison de ces deux dérogations a pour effet d'autoriser une construction suffisamment haute et suffisamment profonde dotée de fenêtres, de telle sorte que les clients se trouvant dans la salle du snack projeté auront une vue directe sur son jardin, sa salle de bains et sa cuisine; que le requérant fait également valoir qu'aucun des deux actes attaqués ne contient la moindre réponse aux réclamations introduites lors de l'enquête publique, plus particulièrement en ce qui concerne sa propre réclamation relative au problème des vues directes depuis les fenêtres de la salle arrière du snack en projet; qu'il souligne que tout acte administratif doit reposer sur des motifs de fait et de droit exacts, pertinents et adéquats, formellement énoncés et

témoignant de ce que l'autorité a porté une appréciation éclairée, objective et complète à l'occasion de son adoption;

Considérant que la commune d'Anderlecht, première partie adverse, répond que le moyen tel que développé par le requérant ne critique ni la procédure de délivrance du permis ni la saisine du fonctionnaire délégué, et qu'il est ainsi reconnu que le fonctionnaire délégué peut d'initiative déroger aux prescriptions d'un règlement d'urbanisme pour imposer des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux; qu'elle souligne qu'en l'espèce, c'est le demandeur du permis qui a sollicité implicitement une telle dérogation, que cette demande portant sur le volume et l'implantation de la construction a fait l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, a été valablement soumise aux mesures particulières de publicité, soit à l'enquête publique et à l'avis de la commission de concertation, et que ce n'est qu'après l'accomplissement de ces formalités que la dérogation pouvait être accordée par le fonctionnaire délégué; que citant ensuite la jurisprudence, la première partie adverse souligne que le Conseil d'État ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation qu'aurait commise l'autorité compétente dans son examen du bon aménagement des lieux; qu'elle estime qu'en l'espèce le requérant reste en défaut de préciser en quoi les dérogations apportées par le permis litigieux au Règlement régional d'urbanisme constitueraient une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle ajoute qu'en milieu urbain chacun doit supporter les troubles normaux de voisinage, en ce compris la création d'éventuels jours et vues respectant largement les prescrits du Code civil; qu'enfin, après avoir rappelé que la commission de concertation, en son avis défavorable, avait relevé d'importantes dérogations au titre II du R.R.U. et les lacunes du dossier en ce qui concerne les documents graphiques, la première partie adverse fait observer que les décisions attaquées mentionnent toutefois qu'en application de l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit des plans répondant aux remarques de la commission de concertation, et que le fonctionnaire délégué, constatant que «les remarques par rapport aux dérogations du Titre II n'ont pas été rencontrées» a conditionné son avis au respect de certaines dispositions du titre II du R.R.U.;

Considérant que les parties intervenantes soutiennent, pour leur part, en rapport avec le premier moyen soulevé par le requérant, que le fonctionnaire délégué a souligné clairement que les dérogations sont acceptables compte tenu des explications par rapport aux différences de niveaux, à la qualité des logements projetés et à leur accès au jardin, en sorte que son avis est clairement et formellement motivé; que les parties intervenantes estiment pareillement que le fonctionnaire délégué motive parfaitement sa décision quant à la réclamation introduite par le

requérant au sujet des vues sur sa propriété; qu'elles concluent que la première partie adverse a elle-même procédé à un examen approfondi et sérieux de la demande de permis, en se basant essentiellement sur l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que la première partie adverse, la commune d'Anderlecht, n'a pas déposé un dossier administratif complet, son avocat indiquant à l'audience du 12 octobre que les services de l'administration communale étaient fermés le lundi 11 octobre; que le dossier administratif déposé à l'audience se compose des pièces déjà communiquées par le requérant en annexe à son recours, plus une vue en coupe de l'extension de l'immeuble situé chaussée de Ninove 523; que le Conseil d'État ne dispose ainsi ni du dossier d'urbanisme ni des plans initiaux qui étaient annexés à la demande de permis ni des plans modifiés pour répondre aux objections de la commission de concertation; que la Région de Bruxelles-Capitale, seconde partie adverse, a pour sa part renoncé à se défendre et n'a déposé aucun dossier ou note;

Considérant que, nonobstant l'insuffisance des pièces soumises au Conseil d'État pour lui permettre de se prononcer en pleine connaissance de cause, il ressort de la demande de permis et de l'avis de la commission de concertation que le projet autorisé par les actes attaqués entraînait plusieurs dérogations au Règlement régional d'urbanisme, à savoir :

- au Titre I, Chapitre 2, Section 1, article 4 : la construction projetée dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde de plus de 3 mètres;
- au Titre I, Chapitre 2, Section 1, articles 6 : la hauteur de la construction de l'annexe autorisée n'est pas conforme en ce qui concerne sa hauteur;
- au Titre II, Chapitre 3, article 8 : pour les deux appartements sous combles, la dimension des W.-C. n'est pas conforme;
- au Titre II, Chapitre 2, article 3 : la taille du séjour et de la chambre de l'appartement sous les combles au n° 523 ne sont pas conformes;

Considérant que l'article 153, § 2, du CoBAT est rédigé comme suit en ses alinéas 1^{er} et 2 :

« Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.

Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande»;

que cette disposition signifie qu'une dérogation ne peut être accordée par le fonctionnaire délégué que si elle contribue à la sauvegarde du bon aménagement des lieux; qu'en l'espèce, les dérogations accordées par le fonctionnaire délégué au Titre I du R.R.U. sont justifiées, dans sa décision du 30 juillet 2010, par les considérations suivantes :

«Considérant que les dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme sont acceptables compte tenu des informations fournies par rapport aux différences de niveaux entre les parcelles et en tenant compte que la hauteur de l'annexe a été diminuée de manière à limiter l'impact par rapport à la parcelle voisine n° 151»;

que cette motivation est toutefois muette sur la contribution de la dérogation au bon aménagement des lieux et sur la nécessité même de recourir au mécanisme exceptionnel de la dérogation dans le cas particulier; qu'en outre, et faute d'être en possession du dossier d'urbanisme, le Conseil d'État ne connaît pas «les informations fournies par rapport aux différences de niveaux» qui auraient emporté l'adhésion du fonctionnaire délégué;

Considérant, en rapport avec les autres dérogations au Titre II du R.R.U., que la décision du fonctionnaire délégué n'est pas plus explicite en ce qui concerne le recours au mécanisme de la dérogation et la sauvegarde du bon aménagement des lieux, alors que la conclusion de son avis favorable indique que : «Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I [...] et au Titre II [...] sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus»;

Considérant que la seule lecture du second acte attaqué, dont le premier acte attaqué s'est entièrement approprié les motifs, ne permet dès lors pas de comprendre le raisonnement suivi par les parties adverses pour autoriser des dérogations au Règlement régional d'urbanisme; que la décision du fonctionnaire délégué ayant un objet spécifique, à savoir l'octroi ou non de dérogations comme l'y a invité le collège des bourgmestre et échevins le 3 juin 2010, les motifs retenus dans l'avis du fonctionnaire délégué ne suffiraient pas encore à justifier en droit l'octroi du permis d'urbanisme puisque celui-là n'est pas une conséquence découlant de plein droit de celui-ci; qu'à ce point de vue, le premier acte attaqué n'énonce pas les raisons pour lesquelles le collège des bourgmestre et échevins a considéré que le projet était conforme au bon aménagement des lieux et pour lesquelles il fallait écarter les réclamations émises lors de l'enquête publique et l'avis défavorable de la commission de concertation; qu'enfin, les motifs des deux actes attaqués ne rencontrent pas la réclamation circonstanciée déposée par le réclamant lors de l'enquête publique, en ce qu'ils n'indiquent pas les raisons de droit et de fait qui ont

conduit l'autorité à écarter les arguments sous-tendant cette réclamation; qu'en particulier, la décision du fonctionnaire délégué reste en défaut d'exposer en quoi les plans modifiés auraient eu pour effet de rendre «acceptable» le préjudice allégué par le requérant; que, dans la mesure où la profondeur du bâtiment litigieux dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine d'une longueur de plus de trois mètres, ce que n'autorise pas en principe le R.R.U., les actes attaqués auraient dû indiquer en quoi cette dérogation, qui ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel, n'était pas susceptible de compromettre l'intimité du requérant compte tenu de l'aménagement d'un snack susceptible d'accueillir de nombreux consommateurs; que cette exigence était d'autant plus forte que, sur ce point particulier, le permis délivré a pour effet de régulariser une situation infractionnelle; que, dans cette mesure, le premier moyen, en tant qu'il invoque un vice de motivation, est sérieux;

VII. Examen du risque de préjudice grave difficilement réparable

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate du permis attaqué, le requérant invoque en substance un préjudice visuel sur son habitation, un préjudice esthétique, une perte d'intimité, ainsi qu'une perte de luminosité depuis son habitation; qu'il expose que la couverture sur toute la profondeur du jardin arrière de l'immeuble situé au n° 523 porte atteinte à son intimité, dès lors qu'elle est appelée à accueillir la salle du snack et qu'une fois cette extension réalisée, la clientèle du snack disposera de vues plongeantes sur le jardin et l'habitation du requérant, spécialement sur sa cuisine, sa salle de bains, sa terrasse et son jardin; qu'il fait également valoir que le permis attaqué, une fois complètement exécuté, aura pour effet d'enclaver totalement sa propriété et qu'il perdra toute vue depuis sa terrasse et son habitation; qu'il invoque également une perte de luminosité et d'ensoleillement;

Considérant que les intervenants, bénéficiaires du permis attaqué, font observer que les locaux aménagés par le requérant en salle de bains sont manifestement une annexe au bâtiment existant et sollicitent une copie du permis d'urbanisme quant à cette annexe; qu'ils invoquent l'adage «*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*» et estiment que le requérant ne peut justifier son intérêt à agir sur la base d'une vue directe sur sa salle de bains si celle-ci fait l'objet d'une infraction urbanistique;

Considérant, pour le reste, que les intervenants contestent le préjudice visuel, en faisant valoir que l'immeuble du requérant se trouve plein ouest de la construction permise et séparé par le jardin du n° 525, en sorte que ce n'est qu'en plein été que le soleil, vers 4-5 heures du matin, pourrait atteindre son immeuble; qu'ils soulignent aussi que le mur mitoyen entre le 523 et le 521 est aussi haut que la construction envisagée; qu'ils estiment que les griefs du requérant ne sont pas fondés, étant donné qu'il ne peut prétendre à une intimité dans sa cuisine et salle de bains alors qu'il a un voisin en face de lui au 531, qu'il ne perdra aucune luminosité puisque sa salle de bains est en tout état de cause en-dessous du mur mitoyen qui bloque le soleil levant, et, enfin, étant donné qu'il ne perd aucune vue vers l'extérieur et sûrement pas depuis le sous-sol, parce que, depuis sa cuisine, la vue est déjà limitée par le mitoyen du 525;

Considérant que la première partie adverse fait observer que le requérant ne développe pas les préjudices visuel et esthétique qu'il allègue et qu'à défaut de mettre en cause les qualités esthétiques de la construction autorisée par le permis attaqué, il ne peut valablement faire état de ces griefs qui doivent être considérés comme inexistants; qu'elle fait également observer que l'intérieur de l'îlot urbain au sein duquel est appelée à s'ériger la construction litigieuse est déjà densément construit, en sorte qu'elle s'interroge sur les vues directes ou indirectes dont le requérant souffre déjà à ce jour; que la première partie adverse estime que la construction projetée n'est pas susceptible d'apporter des désagréments tels qu'ils pourraient constituer un inconvénient anormal de voisinage et, partant, un préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant, quant à l'exception d'irrecevabilité soulevée par les intervenants, que l'intérêt à agir ne devient pas illégitime par cela que le requérant aurait, à supposer le reproche avéré, procédé à des transformations de son immeuble sans permis d'urbanisme préalable, dès lors, d'une part, que l'intérêt à obtenir la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme doit s'apprécier sur la base de la situation de fait et dès lors, d'autre part, que les griefs qu'il pourrait faire valoir subsisteraient même en l'absence de tels travaux de transformation; que le requérant fait en outre valoir à l'audience, en réponse à l'exception, qu'il a acquis l'immeuble tel quel, avec l'annexe déjà construite; qu'en tout état de cause, le fait que le requérant soit le voisin immédiat de la parcelle faisant l'objet du permis d'urbanisme attaqué, suffit à justifier son intérêt à agir; qu'il s'ensuit que l'exception soulevée par les parties intervenantes ne peut être retenue;

Considérant, nonobstant le caractère lacunaire du dossier administratif et l'absence de plans renseignant sur le volume, l'implantation et l'affectation des constructions environnantes, actuelles et projetées, qu'il y a lieu de relever que le projet pour lequel le permis attaqué a été délivré augmente la profondeur du bâtiment existant ainsi que sa hauteur, impliquant par là deux dérogations importantes au Règlement régional d'urbanisme; que ce projet consacre une rupture importante avec la situation actuelle; que s'il est vrai, comme le souligne la première partie adverse, qu'en milieu urbain chacun doit supporter les troubles normaux de voisinage, en ce compris des vues sur sa propriété, il convient de relever que le projet litigieux est relatif à une activité non résidentielle puisque la construction d'un important volume prolongeant le bâtiment existant au n° 523 est destinée à une activité commerciale représentée par un snack-restaurant;

Considérant qu'au vu des photos de la façade arrière de son immeuble produites par le requérant, et compte tenu du fait que les travaux à réaliser auront pour effet de couvrir le jardin arrière du l'immeuble n° 523 sur toute sa profondeur, il faut considérer que les occupants de cette annexe arrière, c'est-à-dire les clients du snack projeté, auront nécessairement une vue permanente et plongeante sur le jardin, la terrasse et l'habitation du requérant, avec la perte d'intimité qui en découlera pour celui-ci;

Considérant qu'il ressort de cet examen, nécessairement sommaire compte tenu du bref délai pour statuer qu'impose au Conseil d'État une procédure de référé d'extrême urgence, que, dans l'état actuel du dossier, le risque de préjudice allégué par le requérant doit être considéré comme grave; qu'il est par ailleurs difficilement réparable : étant donné l'ampleur de la construction et sa finalité, une remise en l'état initial en cas d'éventuelle annulation du permis est aléatoire; qu'en effet, le permis attaqué régularise pour partie des travaux déjà réalisés, à l'égard desquels la première partie adverse a suggéré au fonctionnaire délégué de réclamer une somme transactionnelle comme mode de réparation à l'infraction commise;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que la suspension de l'exécution du permis attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention dans la procédure en référé d'extrême urgence introduite par Ethem SEZER et Dudu SAGLAM, est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution :

- de la décision du 7 septembre 2010 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht accorde un permis d'urbanisme à Ethem SEZER tendant à construire ou transformer avec modification de volume un bien sis chaussée de Ninove, n° 523-525 à 1070 Bruxelles;
- de la décision du 30 juillet 2010 par laquelle le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale accorde les dérogations aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (hauteur toiture) et le Titre II, article 3 (superficie minimale de la chambre 2 et du séjour de l'appartement sous combles au n° 523) et article 8 (absence de sas W.-C. pour les appartements des 1^{er} et 2^e étages).

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié ce jour par télécopie.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
quatorze octobre deux mille dix par:

M. Ph. QUERTAINMONT, président de chambre f.f.,,

M. Fr. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN

Ph. QUERTAINMONT