

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 211.042 du 4 février 2011

A. 170.446/XV-1399

En cause : **1. BANZO** Louis,
 2. DEBLED Sabine Marie Rose,
 ayant élu domicile
 Square des Libérateurs 10
 1080 Bruxelles,

contre :

la commune de Molenbeek-Saint-Jean,
 ayant élu domicile chez
 Me Ph. LEVERT, avocat,
 avenue Louise 149/22
 1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

DELTOMBE Muriel,
 ayant élu domicile
 Square des Libérateurs 9
 1080 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 février 2006 par Louis BANZO et Sabine Marie Rose DEBLED qui demandent l'annulation de la délibération du collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean du 9 décembre 2005, octroyant la modification du permis d'urbanisme délivré le 17 septembre 2004 relatif à un cabanon de toiture sur un immeuble sis square des Libérateurs, 9;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la requête introduite le 23 mai 2006 par Muriel DELTOMBE, bénéficiaire de l'acte attaqué, qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 12 juin 2006 accueillant cette requête en intervention;

Vu le mémoire en intervention (erronément intitulé «mémoire en réponse»);

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 23 décembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 janvier 2011;

Entendu, en son rapport, M. Ph. QUERTAINMONT, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, le premier requérant, M. L. BANZO, ainsi que Me I. OGER *loco* Me J.-P. VIDICK, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mme M. DELTOMBE, intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, 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 du recours peuvent être résumés comme suit:

1. Le 8 juin 2004, Marie-Pierre DELTOMBE, copropriétaire avec sa sœur d'une maison unifamiliale sise square des Libérateurs, 9 à Molenbeek-Saint-Jean, introduit une première demande de permis d'urbanisme en vue de diviser l'immeuble en deux logements et d'en étendre le rez-de-chaussée.

Le bien est situé en zone d'habitation, ZICHEE et espace structurant au plan régional d'affectation du sol.

2. Compte tenu de la circonstance que la demande entraîne une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme relatif à la profondeur des bâtisses, une enquête publique est organisée du 22 juin au 6 juillet 2004.

Elle donne lieu à deux lettres de réclamations, émanant des requérants. Ces réclamations concernent l'aménagement d'un solarium sur la toiture plate de l'annexe provoquant le rehaussement du mitoyen, une perte de luminosité et les vues engendrées par cet aménagement.

3. Le 13 juillet 2004, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel. Cet avis est ainsi rédigé:

« Considérant que le projet prévoit l'extension du rez-de-chaussée en dérogation au Titre I "gabarits des constructions" du RRU mais que celle-ci est acceptable car ne génère aucune gêne pour la parcelle voisine (ni rehausse de mitoyen, ni perte d'ensoleillement);

Considérant que les 2 logements répondent aux prescriptions du Titre II 2 "normes d'habitabilité des logements" du RRU;

Considérant que pour préserver la qualité de l'intérieur d'îlot, il y a lieu de ne pas placer l'escalier en façade arrière;

Considérant cependant qu'un accès limité à la terrasse serait autorisé moyennant la création d'un escalier intérieur;

Considérant qu'il y a également lieu de verduriser la toiture plate inaccessible du bureau;

AVIS FAVORABLE à condition de:

- ne pas rendre accessible la totalité de la toiture de l'annexe au dernier étage et ne pas placer un escalier extérieur
- verduriser la toiture plate inaccessible du bureau»;

4. En vue de répondre aux conditions émises par la commission de concertation, une proposition alternative est adressée à la commune le 15 juillet 2004 par la demanderesse du permis d'urbanisme.

5. Le 16 juillet, le collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean émet un avis préalable favorable.

Le 8 septembre, le fonctionnaire délégué donne également un avis favorable conditionnel, ainsi rédigé:

« Considérant que l'escalier d'accès en façade arrière est inopportun et contraire au bon aménagement des lieux;

Vu la proposition alternative datée du 15/07/2004 d'accéder à la toiture plate de l'immeuble par un escalier intérieur émergeant du volume existant, mais non visé par l'avis du Collège des Bourgmestre et Échevins du 16/07/2004;

Considérant que cette solution pourrait être envisagée moyennant une réduction sensible de la terrasse de +/- 3 m par rapport à l'alignement de façon à ne pas la rendre perceptible depuis l'espace public:

AVIS FAVORABLE À CONDITION DE:

- ne pas rendre accessible la toiture de l'annexe au dernier étage et ne pas placer l'escalier extérieur.
- privilégier un escalier interne permettant d'accéder à une terrasse en toiture sur le principe de la proposition alternative et implantée à au moins 3 m de l'alignement.

La Dérogation au Titre I, art. 4 “profondeur” du règlement régional d'urbanisme est accordée.»

6. Le 17 septembre suivant, le collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean délivre un premier permis d'urbanisme, en le fondant sur les motifs suivants:

« Vu la demande introduite par Madame DELTOMBE MARIE-PIERRE - rue de Savoie, 58 - 1060 Bruxelles relative à un bien sis SQUARE DES LIBERATEURS, 9;

Tendant à diviser une maison unifamiliale en 2 logements et étendre le rez-de-chaussée,

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 10/06/2004;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/06/2004 au 06/07/2004 et que 2 lettres de réclamation ont été introduites; que le Collège en a délibéré;

Vu l'avis de la Commission de concertation du 13/07/2004;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit:

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zicheel, espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande porte sur la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, l'extension au rez-de-chaussée et la création d'une terrasse accessible au dernier étage;

Vu les remarques émises lors de l'enquête publique concernant le rehaussement du mitoyen, la perte de luminosité et les vues engendrées par le projet;

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée est en dérogation au Titre I, art.4 “profondeur” du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que celle-ci est cependant acceptable car elle ne génère aucune gêne pour la parcelle voisine (ni rehausse de mitoyen, ni perte d'ensoleillement);

Considérant que les 2 logements répondent aux prescriptions du Titre II "normes d'habitabilité des logements" du RRU;

Considérant qu'une terrasse est créée sur la toiture plate de l'annexe arrière ainsi qu'un escalier extérieur permettant d'y accéder;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse nécessite une rehausse du mur mitoyen droit et engendre des vues plongeantes sur les parcelles voisines portant préjudice aux parcelles voisines;

Considérant que l'escalier d'accès en façade arrière est inopportun et contraire au bon aménagement des lieux;

Vu la proposition alternative datée du 15/07/2004 d'accéder à la toiture plate de l'immeuble par un escalier intérieur émergeant du volume existant, mais non visée par l'avis du collège des bourgmestre et échevins du 16/07/2004;

Considérant que cette solution pourrait être envisagée moyennant une réduction sensible de la terrasse de +/- 3m par rapport à l'alignement de façon à ne pas la rendre perceptible depuis l'espace public:

AVIS FAVORABLE À CONDITION DE:

- ne pas rendre accessible la toiture de l'annexe au dernier étage et ne pas placer l'escalier extérieur.

- privilégier un escalier interne permettant d'accéder à une terrasse en toiture sur le principe de la proposition alternative et implantée au moins 3 m de l'alignement.

La dérogation au Titre I, art.4 "profondeur" du règlement régional d'urbanisme est accordée.

Références du dossier: 12/AFD/157161

ARRÊTE:

Art. 1.- Le permis est délivré à Madame DELTOMBE MARIE-PIERRE

Art. 2.- Le titulaire du permis devra:

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

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

considérant qu'il y a lieu de réduire la terrasse de +/- 3m par rapport à l'alignement de façon à ne pas rendre la terrasse perceptible depuis l'espace public:

(...).»

7. Toutefois, lors de la mise en œuvre de ce premier permis d'urbanisme, il est apparu que, contrairement à ce qu'indiquaient les plans d'origine de la maison, la trémie de la verrière située au-dessus de la cage d'escalier était plus large et détachée du mur mitoyen. Aussi, pour des raisons de facilité de mise en œuvre et dans un souci d'économie, il a été décidé par les propriétaires de s'aligner sur cette ouverture pour l'implantation de la façade du nouveau volume en toiture destiné à accueillir l'escalier permettant l'accès à la terrasse.

En conséquence, la largeur du «cabanon» devait passer de 130 cm finis à 195 cm finis, et sa longueur de 400 cm à 450 cm.

Dès lors, une deuxième demande de permis d'urbanisme a été introduite le 20 octobre 2005 par la seconde copropriétaire, Muriel DELTOMBE, en vue de modifier le permis d'urbanisme délivré le 17 septembre 2004 en ce qui concerne le cabanon en toiture.

8. Par un courrier recommandé du 21 octobre 2005, les deux requérants dans le présent recours ont fait part à la partie adverse de certaines observations quant au permis d'urbanisme délivré le 17 septembre 2004 et relatives à des informations qui seraient fausses et incomplètes quant à l'alignement de la façade arrière, et à l'absence sur tous les plans d'implantation de leur cheminée et de leur aération.

Dans le même courrier, les requérants faisaient également part de leur crainte d'une perte d'ensoleillement et demandaient un réexamen du dossier ainsi que le passage d'un expert afin de constater sur place les irrégularités alléguées et de dresser un procès-verbal.

Dans d'autres courriers adressés à la commune durant l'exécution des travaux autorisés par le premier permis d'urbanisme, les requérants ont encore manifesté leur opposition.

9. Le 9 décembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis préalable conditionnel sur la seconde demande de permis d'urbanisme.

Le même jour, le collège délivre le permis, en se fondant sur les motifs suivants:

« Vu la demande introduite par Madame DELTOMBE Muriel - avenue du Mont Kemmel 26 - 1060 Bruxelles;

relative à un bien sis square des libérateurs, 9;

tendant à la modification du permis d'urbanisme 33.459 qui a été autorisé en date du 17/09/2004 relatif au cabanon en toiture;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 26.10.2005;

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT);

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les

dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, § 2 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (art. 98 § 2 du COBAT);

ARRÊTE:

Art. 1.- Le permis est délivré à Madame DELTOMBE Muriel pour les motifs suivants:

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, ZICHEE et espace structurant au PRAS arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ainsi que dans les limites du contrat de quartier "Escaut-Meuse";

Considérant que la demande porte sur la modification du permis d'urbanisme 33.459 qui a été autorisé en date du 17/09/2004 et concerne plus précisément la modification du cabanon en toiture;

Considérant qu'en cours de chantier, il s'est avéré que les dimensions de la trémie de la verrière existante étaient légèrement plus importantes que celles indiquées dans le permis d'origine (65 cm de largeur en plus et 50 cm de longueur en plus);

Considérant que l'augmentation de surface proposée s'effectue à l'opposé des limites de la toiture (vers l'intérieur de la propriété) en ne modifiant pas la hauteur du mur mitoyen existant par rapport au permis précédent;

Considérant que le 25 novembre 2004 une visite a été effectuée sur place par un contrôleur des travaux du service communal de l'urbanisme qui a constaté que le chantier avait débuté; que la rehausse du mur mitoyen autorisée dans le précédent permis, entraîne très peu de perte de luminosité chez le voisin de droite, que ce voisin dispose, à cet endroit, d'une toiture non accessible et d'une fenêtre translucide donnant (sur) la cage d'escalier; que l'impact du volume depuis l'intérieur de l'îlot est minime; que depuis l'espace public le cabanon n'est pas visible;

Considérant dès lors que la présente demande n'augmente pas l'impact du projet sur le voisinage par rapport au précédent permis;

Art. 2.- Le titulaire du permis devra:

1° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Échevins:

- remettre en peinture l'entièreté de la façade arrière lorsque les travaux seront terminés.

(...).»

Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours; il a été affiché le 23 décembre 2005;

Considérant que les requérants, qui indiquent qu'ils sont les voisins directs du côté droit de l'immeuble concerné, soulèvent à l'appui de leur recours un moyen unique pris de «l'absence de motivation ou de motivation adéquate (loi du 29 juillet 1991, art. 1 à 3), de la violation du principe de la bonne administration, du manque manifeste d'appréciation, de la violation de l'art. 6, titre I, chapitre II, section I du Règlement Régional de l'urbanisme (RRU) et de l'abus de pouvoir»; qu'en substance, les requérants:

- critiquent le fait que le cabanon, outre qu'il a été construit sans autorisation, l'a été de plus de trois mètres au-delà de l'alignement réel des immeubles;
- soulignent que les divers travaux réalisés en non-conformité avec le (premier) permis d'urbanisme et qui avaient été portés à la connaissance de la commune par les requérants auraient dû la rendre attentive à motiver correctement l'acte attaqué;
- critiquent le fait que la commune n'a pas effectué les contrôles élémentaires et préalables à l'octroi du permis d'urbanisme et à celui qui constitue l'acte attaqué;
- critiquent également le fait que la commune n'a pas comparé le plan des lieux qui lui était soumis lors de la demande de permis de régularisation avec celui qui lui avait été remis lors de la demande du premier permis;
- et font valoir que la circonstance que l'acte attaqué a été octroyé à Muriel DELTOMBE alors que le permis d'urbanisme initial l'a été à l'architecte Marie-Pierre DELTOMBE, en tant que maître de l'ouvrage;

Considérant que la partie adverse, dans son mémoire en réponse, soulève à titre principal une exception d'irrecevabilité du recours, liée à l'absence d'intérêt à agir des requérants; que la partie adverse relève que pour justifier de leur intérêt à agir à l'encontre de l'acte attaqué, les requérants indiquent que cet acte est de nature à les priver «des trois-quarts de luminosité par rapport à la situation antérieure dans le jardin situé en axe sud et sur une surface de 15 x 30 mètres et que la même constatation doit être faite en ce qui concerne l'usage de la terrasse»; que la partie adverse estime que les requérants transfèrent ainsi les griefs émis à l'encontre du premier permis délivré le 17 septembre 2004, permis qu'ils n'ont jamais attaqué, à l'encontre du deuxième permis délivré le 9 décembre 2005 et qui ne visait qu'à modifier l'implantation du cabanon en toiture; qu'elle souligne que la perte de luminosité invoquée ne peut en aucun cas être imputée à l'acte attaqué qui ne vise que des travaux de minime importance, permettant de modifier la largeur du cabanon de 130 cm finis à 195 cm finis, et sa longueur de 400 cm à 450 cm, en sorte qu'ils n'impliquent aucune aggravation de la situation existante pour les requérants; que la partie adverse conclut que les requérants ne pourraient tirer aucun avantage de fait ou de droit de l'annulation de l'acte attaqué, dans la mesure où, d'une part, cet acte ne leur cause aucun grief et où, d'autre part, le premier permis délivré le 17 septembre 2004 autorisait déjà l'implantation du cabanon sur la toiture et qu'ils se sont abstenus d'introduire un recours à l'encontre de ce permis, qui est devenu définitif;

Considérant que la partie intervenante, dans son mémoire en intervention, souscrit entièrement au mémoire en réponse de la partie adverse,

notamment quant à son analyse circonstanciée de la recevabilité du recours, et présente par ailleurs des éléments factuels complémentaires;

Considérant que dans leur mémoire en réplique, les requérants font valoir qu'ils n'ont jamais pu avoir accès aux permis concernés proprement dits et dans leur intégralité, que de ce qu'il leur a été exposé par les acteurs de la construction, il devait s'agir à l'origine de diviser la maison en deux logements et d'en étendre le rez-de-chaussée, et que ce projet «n'ouvrait évidemment aucune action aux requérants puisque ce genre de travaux est sans incidence sur le voisinage immédiat des sœurs Deltombe»; que les requérants soulignent que par contre un cabanon construit en toiture n'a rien à voir avec l'intitulé de la demande du permis initial, qu'ils sont tombés des nues à la vue de la construction du cabanon qui leur avait été soigneusement cachée et qu'ils se retrouvaient donc devant une voie de fait contre laquelle ils n'avaient plus aucun recours; qu'ils concluent qu'il est ainsi normal qu'un second permis ait dû être délivré et qu'ils n'aient pu attaquer que ce dernier;

Considérant que dans leur dernier mémoire les requérants expliquent encore qu'ils sont propriétaires du mur mitoyen qui a été rehaussé sans leur accord, qu'ils avaient à l'époque obtenu satisfaction auprès de la commune qui avait envoyé le 26 septembre 2005 une lettre aux sœurs DELTOMBE les prévenant du risque de mettre sous scellés leur chantier si une demande de permis d'urbanisme n'était pas introduite, et que cela explique qu'ils n'ont pas introduit de recours contre le permis de 2004; qu'ils contestent également que les travaux autorisés par le permis modificatif délivré le 9 décembre 2005 soient de minime importance et soulignent qu'il ne convient pas de minimiser les différences tenant à l'impact de la modification des mesures du cabanon;

Considérant que si les requérants, en tant que voisins directs de l'immeuble concerné par les travaux litigieux, ont à ce titre intérêt à agir devant le Conseil d'État à l'encontre des permis d'urbanisme autorisant les travaux, en réalité il ressort de la lecture de leur requête que tous les griefs qu'ils développent (et qui tiennent essentiellement à la perte de luminosité dans leur jardin compte tenu de la rehausse du mitoyen et aux vues depuis la terrasse), visent non pas l'acte attaqué, c'est-à-dire le second permis modificatif délivré le 9 décembre 2005, mais bien le permis d'urbanisme délivré le 17 septembre 2004 en vue de diviser une maison unifamiliale en deux logements et d'étendre le rez-de-chaussée; qu'il y a lieu de relever que ce premier permis autorisait déjà – quoi qu'en disent les requérants – la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe arrière, avec construction, comme indiqué sur les plans, d'un cabanon abritant un escalier intérieur et qui nécessitait une rehausse du mur mitoyen du côté de la maison des requérants; que par

contre, le permis modificatif délivré le 9 décembre 2005 n'autorise qu'une légère modification du permis initial, puisqu'il ne concerne, comme l'indique sa motivation, que des «travaux de minime importance» dus au fait «qu'en cours de chantier, il s'est avéré que les dimensions de la trémie de la verrière existante étaient légèrement plus importantes que celles indiquées dans le permis d'origine (65 cm de largeur en plus et 50 cm de longueur en plus) et que l'augmentation de surface proposée s'effectue à l'opposé des limites de la toiture (vers l'intérieur de la propriété) en ne modifiant pas la hauteur du mur mitoyen existant par rapport au permis précédent»; que les requérants ne peuvent être suivis lorsqu'ils argumentent qu'ils n'ont jamais pu avoir accès aux permis concernés dans leur intégralité et qu'il y aurait des discordances entre les plans dont ils ont eu connaissance et les plans déposés à l'appui des demandes de permis: ayant participé à l'enquête publique qui a été organisée, il leur était loisible de se rendre au service communal de l'urbanisme pour prendre connaissance du dossier complet; que par ailleurs la motivation du même permis modificatif souligne également que «le 25 novembre 2004 une visite a été effectuée sur place par un contrôleur des travaux du service communal de l'urbanisme qui a constaté (...) que la rehausse du mur mitoyen autorisée dans le précédent permis, entraîne très peu de perte de luminosité chez le voisin de droite, que ce voisin dispose, à cet endroit, d'une toiture non accessible et d'une fenêtre translucide donnant (sur) la cage d'escalier, que l'impact du volume depuis l'intérieur de l'îlot est minime (...), que la présente demande n'augmente pas l'impact du projet sur le voisinage par rapport au précédent permis.»;

Considérant par ailleurs qu'en rapport avec les doléances formulées par les requérants dans leurs différents courriers adressés à l'autorité communale ou au fonctionnaire délégué, celui-ci a invité le 24 janvier 2006 le service de l'urbanisme de Molenbeek-Saint-Jean à vérifier la conformité des travaux mis en œuvre par rapport aux plans approuvés et joints au permis d'urbanisme délivré le 9 décembre 2005; qu'au dossier figure le constat dressé le 1^{er} mars 2006 par l'inspecteur et responsable du service communal de l'urbanisme après sa visite sur place; que ce constat indique les éléments suivants:

« (...)

4 - les travaux entrepris dans le cadre du permis 33.823, c'est-à-dire la modification du permis 33.459 en ce qui concerne l'adaptation de la superficie du cabanon en toiture, ont débuté et les dimensions de ce volume sont les suivantes:

- longueur: 4m52 (autorisé: 4m50)
- largeur: 1m97 (autorisé: 1m95)
- hauteur: 2m60 (autorisé: 2m70)

5 - les finitions de ce volume sont en cours;

6 - en ce qui concerne les autres travaux repris dans le permis d'origine (33.459 autorisé le 17/09/2004): division de l'immeuble en 2 habitations, construction d'un volume au rez-de-chaussée & prolongement de l'escalier vers la toiture, ceux-ci

n'ont pas encore été entamés (volume, escalier) ou sont en chantier (électricité, gaz,...)

(...)

Lors de la visite du 25/11/2005, il a également été constaté que l'avis indiquant que le permis d'urbanisme 33.459 a été délivré, était présent sur la vitre de la porte du rez-de-chaussée et que le chantier est en cours.

Les photos (datant également du 25/11/2005) annexées à ce courrier montrent l'impact du projet sur le voisin de droite (sq des Libérateurs, 10) d'abord depuis sa plate-forme ensuite depuis le fond de son jardin!

La dernière photo, datant de la visite de ce 1^{er} mars 2006, montre l'évolution de ce cabanon qui est réalisé conformément au permis 33.823 délivré le 9/12/2005 à Mme Deltombe.

Après avoir rencontré le voisin, Mr Banzo-Debled, toujours pendant la visite du 25/11/2005, je ne suis pas parvenu à traduire concrètement (s)es griefs. En effet, celui-ci a d'abord évoqué le non-respect de la procédure de délivrance du permis d'urbanisme précédent, le non-respect des plans, la reprise de la mitoyenneté, l'absence de communication avec la propriétaire voisine,...

En conclusion, je pense qu'il y a plutôt un problème de voisinage (entente entre voisins ou reprise de mitoyenneté) et que le permis d'urbanisme sert de prétexte à alimenter ce conflit. Le permis en lui-même a été respecté et a très peu d'impact sur la propriété voisine comme en a jugé la commission de concertation du 13/07/2004 et la Commune de Molenbeek-Saint-Jean en délivrant un second permis.»;

que ces éléments sont corroborés par les photographies déposées en annexe au constat, lesquelles permettent de réaliser que le permis modificatif délivré le 9 décembre 2005 et autorisant la modification de la largeur du cabanon de 130 cm à 195 cm et sa longueur de 400 à 450 cm, n'augmente pas l'impact du projet sur le voisinage par rapport au précédent permis et n'entraîne aucune aggravation de la situation existante pour les voisins requérants; que si les requérants ont joint à leur mémoire en réplique le rapport d'un expert-architecte daté du 7 juillet 2006, il y a lieu de relever que les préjudices décrits dans ce rapport et qui découleraient de la rehausse du mur mitoyen et de l'augmentation de l'ombre portée sur la toiture plate accessible des requérants, se rapportent au permis d'urbanisme n° 1 du 17 septembre 2004, tandis qu'à propos du permis n° 2 du 9 décembre 2005 le même rapport se borne à souligner que «l'administration communale a délivré un permis donnant droit à une annexe, sur un toit, de plus de 3M et a fait preuve de légèreté dans la gestion du dossier», que «l'augmentation de volume en largeur n'est pas justifié» et que «la nature des matériaux et la couleur de ceux-ci n'est pas indiquée»; qu'il y a lieu d'en déduire que l'acte attaqué, soit le permis modificatif délivré le 9 décembre 2005, ne cause aucun grief aux requérants, ces derniers n'en critiquant pas réellement les spécificités, et que l'annulation de ce permis ne supprimerait pas la cause des inconvénients que les voisins requérants font valoir et qui tiennent à la situation créée par le précédent permis du 17 septembre 2004, qu'ils n'ont pas attaqué en temps utile,

alors qu'ils avaient déposé une réclamation durant l'enquête publique, et qui est actuellement devenu définitif; que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse et tenant à l'absence d'intérêt au recours des requérants, doit dès lors être accueillie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 237,50 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le quatre février deux mille onze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	Ph. QUERTAINMONT,	conseiller d'État,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
M.	R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY