

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 223.727 du 5 juin 2013

208.479/XV-2243

En cause : **RONSMANS** Laurent,
ayant élu domicile chez
Me B. FRANCIS, avocat,
rue Provinciale 213
1301 Wavre,

contre :

1. **la commune de Woluwe-Saint-Lambert**,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale.**

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

Vu la requête unique introduite le 29 mars 2013 par Laurent Ronsmans, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution «du permis d'urbanisme délivré le 21 février 2013 par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert [...] à Monsieur et Madame Blommaert, demeurant Avenue Hof ten Berg, 113 [...] tendant à modifier des baies de façades avant et latérale et à construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble situé à la même adresse» et «de la décision du 7 janvier 2013 par laquelle le Fonctionnaire Délégué de la Région de Bruxelles-Capitale accorde la dérogation à la prescription du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 9^{ter}, approuvé le 11/01/1977, relativement à la hauteur de l'extension projetée, qui dépasse dans la partie haute de l'intervention, la hauteur maximale autorisée (qui est de 3,20 m)»;

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

Vu la demande de mesures provisoires introduite selon la procédure d'extrême urgence le 28 mai 2013 par le même requérant;

Vu l'ordonnance du 29 mai 2013 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 31 mai 2013 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me B. FRANCIS, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me Chr. LEPINOIS *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. M. JOASSART, auditeur au Conseil d'État;

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

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

Le requérant expose qu'il est propriétaire de l'immeuble sis avenue Hof-Ten-Berg 111, à Woluwe-Saint-Lambert.

Le 23 mai 2012, Xavier Blommaert et Adèle Ehongo introduisent auprès de la commune de Woluwe-Saint-Lambert une demande de permis d'urbanisme relative à l'immeuble sis avenue Hof-ten-Berg 113, en vue de la modification des baies des façades avant et latérale ainsi que la réalisation de travaux décrits comme suit: «extension d'une maison unifamiliale – Annexe côté jardin au rez-de-chaussée». Cet immeuble est mitoyen avec celui du requérant.

Une enquête publique est organisée du 17 septembre au 1^{er} octobre 2012 pour le motif principal suivant: «dérogation aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 9^{ter}: hauteur de l'annexe».

Le procès-verbal de clôture de l'enquête publique mentionne qu'«une lettre d'observations, de réclamations ou de demandes à être entendu par la commission de concertation» est parvenue. Au dossier administratif figure le courrier du 1^{er} octobre 2012 adressé par l'architecte du requérant, et qui contient une «analyse du dossier de demande de permis de bâtir».

Le 16 octobre, la commission de concertation donne, sur la demande, un avis rédigé comme suit:

«Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°9^{ter} approuvé le 11/01/1977 et qu'elle n'en respecte pas toutes les prescriptions;

Considérant que la demande vise à modifier certaines baies des façades avant, arrière et latérale, à isoler les façades, à créer un emplacement de parcage supplémentaire dans le sous-sol existant, à élargir la rampe du garage et à réaliser une extension au rez-de-chaussée arrière de la maison unifamiliale;

Considérant qu'il s'agit de la maison de droite d'un ensemble formé par deux maisons jumelles;

Considérant en effet que l'ensemble de la maison est isolé en plaçant des briquettes (tranches de briques) sur isolant de manière à conserver l'aspect esthétique existant (sur-épaisseur de 15 cm dont 12 cm d'isolation);

Considérant que dans un souci d'homogénéité, il y a lieu de prévoir la même finition sur l'ensemble des parties en maçonnerie (lucarnes comprises) et de conserver la finition du soubassement en façade à rue;

Considérant que certaines baies sont modifiées en rehaussant les allèges en façades avant et latérale suite au déplacement de la cuisine vers l'avant, ce qui rompt l'harmonie entre les deux maisons;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver la symétrie avec la maison jumelle voisine en gardant la hauteur des allèges;

Considérant qu'une des trois baies arrière à l'étage est également agrandie en supprimant l'allège;

Considérant qu'un garde-corps est placé afin de garantir l'inaccessibilité de la petite plate-forme qui sera plantée;

Considérant qu'à l'arrière, une extension avec une toiture en pente est prévue sur toute la largeur de la façade;

Considérant que la profondeur de ce nouveau volume respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme et du plan particulier d'affectation du sol;

Considérant néanmoins que dans le but d'intégrer cette extension, le versant arrière de la toiture du bâtiment principal est prolongé et un brisis est proposé, ce qui implique une dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en termes de hauteur puisque la hauteur maximale autorisée de 3,20m est dépassée dans la partie haute de l'intervention;

Considérant que la dérogation est acceptable;

Considérant que le mur mitoyen est rehaussé et qu'une finition en cimentage avec peinture en accord avec le voisin est prévue;

Considérant que de nouveaux châssis en PVC blanc sont prévus;

Considérant que le nouveau châssis de l'extension est en aluminium de teinte grise et que l'architecte précise en séance que les châssis dans le versant de toiture sont en bois;

Considérant que dans un souci d'harmonie, l'ensemble des châssis de l'extension doivent être dans le même matériau;

Considérant que les plans ne renseignent pas exactement la rehausse;

Considérant que la demande envisage également d'élargir la rampe de garage en biais permettant d'accéder à un deuxième emplacement de parcage couvert dans le volume existant du sous-sol;

Considérant dès lors que la partie plantée est partiellement supprimée tout en respectant les prescriptions en la matière;

AVIS FAVORABLE à condition de:

- compléter les plans au niveau de la rehausse du mur mitoyen et de la baie modifiée au 1^{er} étage arrière en fournissant une coupe avec vue vers la

maison mitoyenne et de proposer une finition esthétique pour le nouveau mur mitoyen rehaussé en accord avec le voisin;

- prévoir la même finition sur l'ensemble des parties en maçonnerie (lucarnes comprises) et de conserver la finition du soubassement en façade à rue;

- conserver les hauteurs des allèges en façade avant pour conserver la symétrie avec la maison jumelle;

- proposer un matériau commun à tous les châssis de l'extension arrière [...];»

Le 8 novembre, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable libellé comme suit:

«Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 16/10/2012;

Considérant que la demande vise à améliorer l'isolation de la maison, à réorganiser l'aménagement intérieur et à réaliser une extension à l'arrière;

Considérant qu'en vue de respecter l'aspect esthétique actuel de la maison, un revêtement en tranches de briques identiques aux existantes est posé sur la nouvelle isolation;

Considérant que cette harmonie avec la maison voisine doit être cohérente sur l'entièreté des zones en briques, c'est-à-dire que soit l'isolation et le nouveau revêtement doivent également être envisagés au niveau des lucarnes, soit la façade reste telle quelle;

Considérant que dans le même but de souci d'homogénéité avec la maison jumelle voisine, les allèges de fenêtres en façade à rue doivent être maintenues en leur état et l'aménagement intérieur devra en conséquence être adapté;

Considérant que l'extension arrière respecte les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en termes de profondeur mais y déroge en termes de hauteur;

Considérant que cette dérogation est acceptable car la hauteur de l'extension est plus importante que le maximum autorisé (3,20 m) dans la partie haute mais moins importante dans la partie basse;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen doit être limitée au minimum nécessaire;

Considérant que les plans doivent d'ailleurs être complétés par une coupe permettant de voir la rehausse ainsi que la modification au niveau du châssis du 1^{er} étage le plus proche de la limite mitoyenne;

Considérant que l'intervention arrière présente des châssis en aluminium de teinte grise en façade et des châssis de toiture en bois;

Considérant qu'il y a lieu d'uniformiser celle-ci en prévoyant un même matériau pour tous les châssis de la nouvelle extension;

Considérant qu'en application de l'article 155 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Collège des Bourgmestre et Échevins peut solliciter auprès du fonctionnaire délégué de la Région, la dérogation aux prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol ou des permis de lotir ou des règlements d'urbanisme ou des règlements sur les bâtisses;

DÉCIDE:

1/ d'émettre un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame BLOMMAERT demeurant avenue Hof Ten Berg, 113 en c/c, tendant à modifier des baies en façades avant et latérale, à isoler les façades et à construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble situé à la même adresse, à condition de compléter les plans au niveau de la rehausse du mur mitoyen qui doit être la moins importante possible et de la baie modifiée au 1^{er} étage arrière en fournissant une coupe avec vue vers la maison mitoyenne, et de proposer une finition esthétique pour le nouveau mur mitoyen rehaussé en accord avec le voisin, de prévoir la même finition sur l'ensemble des parties en maçonnerie (lucarnes

comprises) et de conserver la finition du soubassement en façade à rue, de conserver les hauteurs des allèges en façade avant pour conserver la symétrie avec la maison jumelle, et de proposer un matériau commun à tous les châssis de l'extension arrière;

2/ vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 16/10/2012, de solliciter, auprès de Monsieur le fonctionnaire délégué, la dérogation aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la hauteur de l'annexe, conformément à l'article 155 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.»;

Le 7 janvier 2013, le fonctionnaire délégué décide d'accorder la dérogation sollicitée, aux conditions suivantes:

- «- compléter les plans au niveau de la rehausse du mur mitoyen et de la baie modifiée au 1^{er} étage arrière en fournissant une coupe avec vue vers la maison mitoyenne;
- proposer une finition esthétique pour le nouveau mur mitoyen rehaussé en accord avec le voisin;
- prévoir la même finition sur l'ensemble des parties en maçonnerie (lucarnes comprises) et conserver la finition du soubassement en façade à rue;
- conserver les hauteurs des allèges en façade avant pour conserver la symétrie avec la maison jumelle;
- proposer un matériau commun à tous les châssis de l'extension arrière.»;

Cette décision, qui constitue le second acte attaqué, est motivée comme suit:

«Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien se situe dans le PPAS "QUARTIER HOF TEN BERG";

Considérant que la demande vise à améliorer l'isolation de la maison, à réorganiser l'aménagement intérieur et à construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2012 au 01/10/2012 et que 1 réclamation a été introduite;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 16/10/2012;

Considérant qu'en vue de respecter l'aspect esthétique actuel de la maison, un revêtement en tranches de briques identiques aux existants est posé sur la nouvelle isolation;

Considérant que cette harmonie avec la maison voisine doit être cohérente sur l'entièreté des zones de briques, c'est-à-dire que soit l'isolation et le nouveau revêtement doivent également être envisagées au niveau des lucarnes, soit la façade reste telle quelle;

Considérant que dans le même but de souci d'homogénéité avec la maison jumelle voisine, les allèges de fenêtres en façade à rue doivent être maintenues en leur état et l'aménagement intérieur devra en conséquence être adapté;

Considérant que l'extension arrière respecte les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en termes de profondeur mais y déroge en termes de hauteur;

Considérant que cette dérogation est acceptable car la hauteur de l'extension est plus importante que le maximum autorisé (3,20 m) dans la partie haute mais moins importante dans la partie basse;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen doit être limitée au minimum nécessaire;

Considérant que les plans doivent d'ailleurs être complétés par une coupe permettant de voir la rehausse ainsi que la modification au niveau du châssis du 1^{er} étage le plus proche de la limite mitoyenne;

Considérant que l'intervention arrière présente des châssis en aluminium de teinte grise en façade et des châssis de toiture en bois;

Considérant qu'il y a lieu d'uniformiser celle-ci en prévoyant un même matériau pour tous les châssis de la nouvelle extension»;

Le 21 février 2013, le collège des bourgmestre et échevins décide d'accorder le permis sollicité. Cette décision constitue le premier acte attaqué. Elle est motivée de la manière suivante:

«Considérant que des plans modifiés ont été déposés au service de l'urbanisme en date du 30/01/2013;

Considérant que ces plans répondent aux conditions émises par le fonctionnaire délégué en ce que:

- la coupe longitudinale a été complétée au niveau de la rehausse du mur mitoyen avec la propriété voisine de gauche;

- la finition du mur mitoyen du côté de l'immeuble voisin est de peindre les briques en blanc en continuité avec la façade arrière de l'immeuble; une copie du courrier à ce propos adressé au propriétaire de l'immeuble voisin est jointe au dossier;

- les lucarnes seront isolées et habillées du même parement de briques identiques aux existantes comme l'ensemble des façades (système isoklicker);

- le soubassement à rue est également isolé en conservant l'aspect esthétique actuel;

- la hauteur des allèges des baies de la façade à rue n'est pas modifiée;

- tous les châssis de l'extension arrière seront en PVC de teinte grise»;

Considérant 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 que pour justifier le recours à la procédure d'extrême urgence, le requérant expose ce qui suit:

«a) Comme exposé ci-avant, le requérant a introduit une requête unique en annulation et suspension du permis litigieux en date du 29 mars 2013, complétée par notification du 8 avril 2013, suivant la procédure de référé ordinaire, aucun élément du dossier ne permettant de penser que les travaux autorisés seraient entamés à bref délai;

b) En date du 19 avril 2013, le requérant reçut un courrier notifié par Mme M. Vanderose, architecte de Mr et Mme Blommaert-Ehongo, demandeurs du permis attaqué;

Ce courrier annonçait en substance que Mr Debont, géomètre expert, allait prochainement entrer en contact avec le requérant afin "de réaliser un état des lieux de votre maison ainsi que des parties susceptibles d'être 'touchées' et mitoyennes lors de leurs travaux d'extension/transformation".

c) En date du 22 avril 2013, le requérant reçut un courrier notifié par Mr R. Debont, géomètre-expert désigné par Mr et Mme BLOMMAERT-EHONGO, demandeurs du permis attaqué;

Celui-ci sollicitait en substance un rendez-vous afin d'établir un état des lieux avant travaux de l'immeuble "en vue des aménagements et transformations qu'ils [Mr et Mme Blommaert-Ehongo] vont entreprendre incessamment dans leur immeuble";

d) Un courriel en réponse fut adressé le 26 avril 2013 par le requérant, à Mr R. Debont donnant, en substance, accord du requérant pour un état des lieux avant travaux, étant entendu que cet accord était donné:

* d'une part, sous réserve expresse du recours en annulation et en suspension [...]

* d'autre part, comme ne pouvant en aucun cas s'interpréter comme une renonciation à l'intention d'agir en extrême urgence devant Votre Conseil pour solliciter des mesures provisoires si les travaux autorisés par le permis devaient débiter.

De plus, ce courriel demandait des précisions quant à la date précise de commencement des travaux, l'adverbe "incessamment" étant particulièrement imprécis mais annonçant à tout le moins un début rapide des travaux;

Aucune réponse ne fut réservée à cette demande;

e) Ce sera, ce lundi 27 mai 2013 fin d'après-midi, que le requérant [a] pu constater que les travaux avaient commencé sur le bien des titulaires de l'acte attaqué;

Notamment, le requérant a pu constater la mise en place d'un panneau reprenant les coordonnées de l'entreprise BOBATI (pièce n° 15-a) ainsi que le commencement de travaux de terrassement à l'avant de la maison (pièces n° 15 b et 15 c); ce qui démontre, à suffisance, la mise en œuvre, par les titulaires de l'acte attaqué, des travaux tels qu'autorisés par celui-ci;

f) Il convient de rappeler ici que le permis délivré à Mr et Mme Blommaert-Ehongo en date du 21 février 2013 par la Commune de Woluwe-Saint-Lambert autorise, notamment, la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière du bien sis Avenue Hof ten Berg n° 113;

Or l'édification d'une telle construction se fait dans des délais extrêmement courts (de l'ordre de quelques jours tout au plus);

Dans ce contexte, les travaux de construction de l'annexe au rez-de-chaussée arrière étant manifestement imminents, des mesures provisoires doivent être ordonnées en extrême urgence afin de pouvoir produire toute leur utilité, dès lors que si la demande était introduite suivant les règles ordinaires, elles ne pourraient être prononcées qu'après un délai de plusieurs semaines, soit lorsque les travaux de construction de l'annexe arrière seront terminés et ne présenteraient dès lors plus aucune d'utilité»;

Considérant que la première partie adverse soutient que le requérant n'a pas fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible; qu'elle relève que dans sa demande de suspension, introduite le 29 mars 2013 selon la procédure ordinaire, le requérant faisait valoir, sans le démontrer, qu'il avait eu connaissance du permis le 18 mars; qu'elle expose que la demande de mesures provisoires est introduite plus de deux mois après cette prise de connaissance en invoquant, à titre d'élément nouveau, le commencement des travaux autorisés par le permis, alors qu'ayant reçu les courriers du géomètre-expert des 19 et 22 avril 2013, le requérant devait savoir, plus d'un mois avant l'introduction de la demande, que les travaux débuteraient incessamment; qu'elle souligne que ces deux courriers concernent l'état des lieux devant être établi avant les travaux projetés, le

courrier du 22 avril précisant en outre que lesdits travaux seront entrepris «incessamment»;

Considérant qu'il ne peut être reproché au requérant d'avoir introduit une demande de suspension selon la procédure ordinaire à un moment où rien ne permettait de penser que les travaux allaient débiter à bref délai; qu'est donc indifférente la circonstance que la demande de mesures provisoires est introduite plus de deux mois après la prise de connaissance, par le requérant, de l'acte attaqué;

Considérant que par une lettre du 9 avril 2013, le conseil du requérant a fait part aux titulaires du permis qu'il a introduit, contre celui-ci, une requête en annulation et en suspension et que si les travaux devaient débiter, il se réserve d'agir en extrême urgence; qu'en réponse à un courrier du 22 avril, qui portait sur l'état des lieux et qui faisait état de ce que les titulaires du permis entendaient entreprendre les travaux «incessamment», le conseil du requérant indique, par une lettre du 25 avril adressée au géomètre-expert des titulaires du permis, que l'accord donné par son client quant à l'état des lieux ne peut s'interpréter comme une renonciation à l'intention d'agir en extrême urgence si les travaux venaient à débiter; qu'il demande de lui faire savoir si l'intention est de commencer les travaux en dépit, notamment, de la demande de suspension et, le cas échéant, de l'informer de la date prévue pour le début des travaux, eu égard au caractère imprécis de l'adverbe «incessamment»; que ce courrier ne paraît avoir reçu aucune réponse; que dans ces circonstances, le requérant n'était pas censé savoir que les travaux débuteraient avant l'issue de la procédure en référé ordinaire; qu'il a fait toutes diligences pour introduire sa demande de mesures provisoires dès qu'il a constaté le début des travaux; que la demande de mesures provisoires est recevable en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant que l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que «dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, le président peut décider que la demande de mesures provisoires sera instruite et jugée avec la demande de suspension»; qu'étant donné que la demande de mesures provisoires est introduite selon la procédure d'extrême urgence et que la demande de suspension doit être traitée simultanément ou préalablement à la demande de mesures provisoires qui en est l'accessoire, l'intérêt d'une bonne justice implique que, conformément à l'article 27 précité, la demande de suspension soit traitée selon la procédure d'extrême urgence en même temps que la demande de mesures provisoires;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, «la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable»;

Considérant que le deuxième moyen est pris «de la violation du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 9^{ter}, approuvé le 11 janvier 1977, de la violation des articles 150, 151 et 155, § 1 et 2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir»,

en ce que la demande de permis d'urbanisme n'a fait l'objet ni d'une enquête publique, ni d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, ni d'une décision du fonctionnaire délégué,

alors que la pente de la toiture de l'extension litigieuse déroge aux prescriptions du P.P.A.S. n° 9^{ter} approuvé le 10/01/1977;

que le requérant fait valoir que le P.P.A.S. précité impose, pour les toitures à versants inclinés, une pente de 40° à 50°, cette pente devant en outre être identique pour toutes les maisons d'un même groupe, qu'en l'espèce le versant arrière de la toiture du bâtiment principal est prolongé par un brisis présentant une pente de 30° et qu'en outre, cette pente diffère de celle du toit de son immeuble; qu'il ajoute que si l'extension projetée devait être qualifiée d'«annexe», il y aurait également lieu de constater que le projet déroge au P.P.A.S., lequel impose que les annexes soient recouvertes d'une toiture plate;

Considérant que la première partie adverse estime qu'il convient de s'interroger sur l'intérêt du requérant à se prévaloir du moyen; que, selon elle, la thèse du requérant amènerait à augmenter l'angle de la toiture, ce qui contraindrait la partie adverse à imposer une annexe d'un gabarit plus important; qu'elle ajoute que la même question se poserait s'il fallait considérer que l'annexe doit être couverte d'un toit plat, puisque dans ce cas, les dimensions de ladite annexe devraient être plus importantes;

Considérant que, pour les «zones de construction d'habitations, ouvertes», le P.P.A.S. n° 9^{ter} énonce que «Les toitures sont à versants inclinés de 40° à 50° sur l'horizontale» et que «La pente est identique pour toutes les maisons d'un même groupe»; qu'en revanche, en «zone de construction en annexe», ledit P.P.A.S. dispose que «Les annexes sont recouvertes par une toiture plate»;

Considérant que le projet autorisé par le permis attaqué ne respecte aucune de ces deux dispositions;

Considérant qu'un examen *prima facie* des éléments dont dispose le Conseil d'État permet de penser que l'extension autorisée par le permis attaqué serait implantée dans la «zone de construction en annexe» qui se trouve dans le prolongement de la «zone de construction d'habitations, ouvertes», sur une profondeur de trois mètres; qu'en effet, tant l'immeuble concerné par l'acte attaqué que la maison mitoyenne, appartenant au requérant, présentent une profondeur de 10 mètres, ce qui correspond à la zone de construction d'habitations indiquée sur la copie du P.P.A.S. jointe en annexe à la requête; qu'au terme de l'examen que permet la procédure d'extrême urgence, il peut être considéré qu'il y a lieu d'appliquer la disposition relative aux toitures en zone de construction en annexe, qui impose une toiture plate, ce que ne prévoit pas le projet autorisé par le permis attaqué;

Considérant que la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué ne porte que sur la hauteur de la construction projetée et non sur la forme de la toiture;

Considérant que le Conseil d'État ne peut préjuger ni de la manière dont serait conçue une extension respectant les prescriptions du P.P.A.S. ni de l'appréciation que porteraient les autorités compétentes à ce propos; que le requérant a intérêt au moyen;

Considérant que le moyen est sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice, que le requérant fait valoir que son immeuble subira une importante perte d'ensoleillement et de luminosité; qu'il expose notamment ce qui suit:

«En effet, le projet s'implantera à l'ouest de l'habitation du requérant qui possède à l'arrière de son habitation un jardin, lequel bénéficie actuellement d'un ensoleillement durant toute la matinée, l'après-midi et la soirée;

Le soleil et la luminosité qui pénètrent dans l'habitation du requérant via les baies vitrées de la cuisine et les fenêtres du rez-de-chaussée côté jardin de son habitation seront donc occultés par la construction de l'extension des demandeurs du permis litigieux:

- non seulement par définition supérieure au niveau d'implantation de la terrasse et du jardin;

- mais également supérieure à la hauteur de l'ensemble du rez-de-chaussée;

ce qui entraînera comme conséquence directe une perte d'ensoleillement particulièrement importante (s'élevant, par moments, jusqu'à 100 %) et de luminosité:

- au niveau de la cuisine du requérant, ainsi;
- qu'au niveau de sa terrasse;

depuis l'après-midi jusqu'au coucher du soleil en raison de l'implantation de l'annexe telle qu'autorisée par l'acte attaqué et sise à l'ouest du jardin du requérant (et orientée vers le sud-ouest).

Il résulte de ce qui précède que le cadre de vie du requérant se verra donc fortement modifié par la présence de l'extension litigieuse chez son voisin;

[...]»;

qu'il ajoute qu'il résulte des moyens que, le projet dérogeant de manière irrégulière au P.P.A.S. n° 9^{ter}, les inconvénients résultant de la réalisation du projet sont plus importants que ceux qui sont prévisibles au regard des règles en vigueur;

Considérant que la première partie adverse fait valoir que l'extension projetée sera de dimension peu importante, tant en hauteur qu'en profondeur et qu'elle a veillé à ce que la rehausse soit la plus réduite possible; qu'elle relève que l'extension sera implantée à l'ouest de l'habitation du requérant, en sorte que l'éventuelle perte d'ensoleillement ne pourrait être subie qu'en soirée et seulement au niveau d'une partie de l'habitation, à savoir la pièce qualifiée de cuisine dans la requête; qu'elle souligne qu'il résulte de l'étude produite par le requérant que la perte d'ensoleillement ne serait subie qu'à partir de 18 ou 19 heures et qu'elle ne concernera ni le jardin ni la terrasse du requérant; qu'elle souligne que la toiture figurant dans ladite étude ne correspond pas à la toiture prévue par les plans et que l'annexe prise en considération est plus importante que celle qui est autorisée par le permis attaqué; qu'elle fait valoir également qu'à l'endroit de l'annexe litigieuse existe déjà un mur d'une hauteur de deux mètres, en sorte que le requérant est déjà privé d'une partie d'ensoleillement en soirée; qu'elle estime que le préjudice allégué ne constitue qu'une gêne de voisinage normale en milieu urbain; qu'elle ajoute que le requérant ne démontre pas en quoi l'existence de dérogations illégales au P.P.A.S. n° 9^{ter} serait de nature à établir l'existence du risque de préjudice; qu'elle estime enfin qu'il ne s'agit pas de travaux importants et que le préjudice ne peut donc être considéré comme difficilement réparable;

Considérant que l'annexe dont la construction est autorisée par le permis attaqué se trouve à l'ouest de l'immeuble du requérant; que s'il est exact que la perte d'ensoleillement se produira en fin de journée, c'est à cette période qu'en règle, les occupants d'une habitation y sont plus souvent présents; que la perte d'ensoleillement et de luminosité concernera surtout la terrasse et le jardin, mais aussi la cuisine, qui constitue une importante pièce de vie; qu'il ne peut être soutenu que le préjudice redouté par le requérant constitue une gêne normale en milieu urbain dès lors que le permis a été accordé en méconnaissance d'une disposition du P.P.A.S.; qu'à cet égard, il peut être raisonnablement considéré que la forme du toit, qui entraîne une hauteur plus élevée à proximité de la cuisine, accentue la perte d'ensoleillement et de luminosité; que même si l'importance des travaux est, en l'espèce, assez relative, il n'en demeure pas moins qu'à défaut de suspension de l'exécution du permis

d'urbanisme, la procédure de rétablissement des lieux dans leur pristin état s'avère aléatoire, en sorte que le caractère difficilement réparable du préjudice est établi;

Considérant que si la condition relative au risque de préjudice grave difficilement réparable est remplie en ce qui concerne l'exécution immédiate du permis du 21 février 2013, il n'en va pas de même s'agissant de la décision du fonctionnaire délégué du 7 janvier 2013; qu'en effet, c'est le permis et non l'octroi de la dérogation qui permet de procéder aux travaux qui entraîneront le préjudice allégué; que la demande de suspension doit être rejetée en tant qu'elle est dirigée contre la décision du fonctionnaire délégué du 7 janvier 2013;

Considérant que le requérant demande qu'à titre de mesures provisoires, il soit fait défense à toute personne de procéder, directement ou indirectement par le recours à des tiers, aux travaux autorisés par le permis attaqué ou, à tout le moins, à la construction de l'annexe;

Considérant que la mesure sollicitée est le résultat direct de la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme attaqué; qu'il est toutefois utile d'ordonner la mesure provisoire qui explicite la portée de la suspension,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme accordé le 21 février 2013 par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Lambert à Monsieur et Madame Blommaert, tendant à modifier des baies en façades avant et latérale et à construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble sis Hof ten Berg 113.

La demande de suspension est rejetée pour le surplus.

Article 2.

Il est fait défense à toute personne de poursuivre, directement ou indirectement par le recours à des tiers, les travaux autorisés par le permis d'urbanisme précité.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Le présent arrêt sera notifié aux parties par télécopie.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le cinq juin deux mille treize, par :

M. I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
M. R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

R. GHODS

I. KOVALOVSKY