

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 225.686 du 3 décembre 2013

A. 210.137/XV-2352

En cause : **1. M. Bhasin,**
 2. M. Naett,
 3. la s.a. Saint-Michel 23,
 4. M. Byl,
 5. M. et Mme Souchon,
 ayant élu domicile chez
 Me B. REULIAUX, avocat,
 chaussée de Louvain 431 F
 1380 Lasne,

contre :

1. la Commune d'Etterbeek,
représentée par le collège communal,
ayant élu domicile chez
Me M. SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

partie requérante en intervention :

la s.a. Happy Log,
ayant élu domicile chez
Mes Ph. DESCHEEMAECKER &
Ph. BRACK, avocats,
avenue du Roi 206
1190 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 6 septembre 2013 par Monsieur Bhasin, Mr. Naett, Mr. Byl, la s.a. Saint-Michel 23, et les époux SOUCHON, en ce qu'elle poursuit la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 juin 2013 par le collège des bourgmestre et échevins d'Etterbeek à la s.a. Happy Log pour transformer et agrandir un immeuble mixte commerce/logement sis Boulevard Saint-Michel, 17, à Etterbeek;

Vu la requête en intervention introduite le 27 septembre 2013 par la s.a. Happy Log;

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

Vu l'ordonnance du 13 novembre 2013 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 26 novembre 2013 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me B. REULIAUX et P. ETIENNE, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Me A. TRIGAUX, *loco* Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et Me Ph. DESCHEEMAECCKER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme V. FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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

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

Les requérants sont respectivement propriétaires d'immeubles situés 19, 21 et 23, boulevard Saint-Michel, et 117, rue des Aduatiques. M. NAETT, réside 23, boulevard Saint-Michel.

D'après diverses pièces du dossier administratif, un permis d'urbanisme du 3 avril 1997 a autorisé la rénovation d'un immeuble sis à Etterbeek, boulevard Saint Michel, 17 et rue des Aduatiques, 121, comportant un restaurant au rez-de-chaussée, un bureau et 4 appartements aux étages, sous réserve, entre autres, que le jardin ne soit pas utilisé pour l'exploitation.

Le 15 octobre 2008, la s.a. Happy Log obtient un permis d'urbanisme pour couvrir une cour intérieure en vue d'agrandir la taverne-restaurant située au rez-de-chaussée des biens précités. Ce permis n'a pas été mis en oeuvre et il est donc périmé.

Le 29 mai 2012, la s.a. Happy Log introduit une demande de permis d'urbanisme visant la transformation et l'extension avec rehausse des murs mitoyens d'un immeuble mixte commerce/logement situé boulevard Saint Michel, 17 et rue des Aduatiques, 119 et 121. Le projet concerne trois bâtiments. Le premier, de trois niveaux, avec un toit à versants, est le 17, boulevard St Michel, et forme le coin avec la rue des Aduatiques. Il s'agit de celui dans lequel l'intervenante exploite un restaurant dénommé « the Open ». Le deuxième et le troisième sont situés à front de la rue des Aduatiques; l'un (n° 121) présente deux niveaux et un toit plat, l'autre (n° 119) trois niveaux avec un toit à versants. Les requérants Bhasin, Byl, Naett et la s.a. Saint-Michel sont propriétaires et/ou résidents des immeubles sis 19, 21 et 23 boulevard Saint Michel tandis que les époux Souchon sont propriétaires du n° 117 rue des Aduatiques.

Le projet est sis en zone d'habitation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol (PRAS). L'environnement est constitué d'hôtels de maître et maisons comportant généralement trois niveaux plus les greniers, et de quelques immeubles à appartements.

En façade avant, le projet tend à aligner les gabarits des trois immeubles sur celui du plus haut, tout en aménageant les étages sous toiture. Trois logements supplémentaires seraient créés.

Une enquête publique est organisée en juin 2012, et donne lieu au dépôt de 27 lettres d'observations ou de réclamations. Mr Bhasin et Mme Byl – mère du quatrième requérant, décédée depuis lors – ainsi que la s.a. Saint Michel dont Marc Naett est administrateur, introduisent une réclamation; les époux Souchon adressent une réclamation collective signée également par des habitants des rues voisines. Les remarques formulées portent principalement sur les volumétries, l'impact du projet sur les parcelles voisines et sur l'intérieur d'îlot, sur le respect des droits civils des tiers, les problèmes de stationnement et les nombreuses dérogations demandées.

L'enquête publique est toutefois recommencée du 27 août au 10 septembre, et la réunion de la commission de concertation se déroule le 18 septembre. La commission émet un avis défavorable, basé notamment sur le fait que le projet prévoit la création d'une annexe sur trois niveaux en intérieur d'îlot, le long de murs mitoyens existants, nécessitant des rehausses de ces murs à concurrence d'environ 10 mètres et 4,5 mètres.

Le 5 novembre, le fonctionnaire délégué remet un avis défavorable, pour les mêmes motifs.

Le 18 décembre, la s.a. Happy Log dépose des plans modificatifs en vue de répondre aux remarques formulées lors de l'enquête publique.

Une nouvelle réunion de la commission de concertation est organisée le 22 janvier 2013, et ce jour, la commission de concertation formule un avis favorable conditionnel.

Le 7 février, le collège des bourgmestre et échevins propose au fonctionnaire délégué d'octroyer les dérogations que le projet implique à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et à l'article 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante).

Le 19 mars, le fonctionnaire délégué émet également un avis favorable qui impose pratiquement les mêmes conditions que la commission de concertation, à savoir :

- Ne prévoir qu'un seul niveau à l'annexe en intérieur d'îlot;
- Prévoir une verrière disposant d'une isolation phonique suffisante sur la nouvelle annexe du commerce;
- Maintenir la zone de recul dans son état actuel;
- Réduire la profondeur des terrasses prévues en façade arrière aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages à 1,2 mètres;
- Porter la distance entre la limite utile des terrasses prévues en toiture et la voirie à 3 mètres et à 2,5 mètres par rapport aux parcelles voisines.

Le 16 mai, la s.a. Happy Log introduit des plans modificatifs destinés à rencontrer ces exigences. Au total, deux nouveaux logements sont créés.

Le 13 juin, la commune d'Etterbeek délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que par une requête introduite le 27 septembre 2013, la s.a. Happy Log demande à intervenir; qu'étant le bénéficiaire du permis attaqué, elle a intérêt à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir la demande d'intervention dans la procédure en référé;

Considérant, quant à la recevabilité, que la partie intervenante émet des doutes sur le mandat donné par les requérants Bhasin et Byl à l'avocat qui les représente; qu'elle précise que contrairement aux mentions figurant dans la requête, ces personnes ne sont pas domiciliées à l'adresse en cause, et allègue qu'il est peu vraisemblable que le second nommé introduise une action contre le permis dont elle bénéficie, alors que ses propres responsables ont rendu des services de voisinage à sa mère aujourd'hui décédée; qu'elle relève que la requête ne mentionne pas les prénoms des requérants personnes physiques;

Considérant que l'identité des requérants Bhasin et Byl n'est pas contestée, et que la requête mentionne une élection de domicile au cabinet de leur avocat; qu'il n'est pas davantage contesté qu'ils sont propriétaires des immeubles dont la requête mentionne erronément qu'ils y sont domiciliés; qu'un avocat comparaissant au nom de personnes physiques n'a pas à justifier du mandat en vertu duquel il agit; que le recours est recevable;

Considérant que les requérants font valoir, quant au préjudice grave et difficilement réparable, qu'ils devront subir une perte d'intimité due à l'existence de vues plongeantes dans leurs jardins, terrasses et cours, depuis les terrasses de l'immeuble en projet; qu'ils invoquent également le préjudice sonore résultant du bruit généré par la salle de restaurant, dans un intérieur d'îlot très calme, en l'absence de toute garantie quant à la qualité de l'isolation phonique de la verrière; qu'ils estiment que, le projet comportant des dérogations aux dispositions du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), ce préjudice n'était pas prévisible en application des règles en vigueur;

que le requérant Bhasin invoque plus spécifiquement une perte de luminosité et d'intimité et un effet d'écrasement sur les niveaux inférieurs de son immeuble, contigu au projet sur deux de ses limites mitoyennes; qu'il indique que la partie centrale de l'immeuble concerné par le projet est actuellement plus basse, de sorte que les logements situés dans sa propriété disposent d'une luminosité suffisante, mais que le projet a pour effet de porter la hauteur de cette partie de l'immeuble d'environ 7,40 mètres à une hauteur de 16,20 mètres à 17,36 mètres par l'ajout de trois étages, et que le bâtiment projeté sera également plus proche de la cour de son immeuble, en s'implantant sur la limite mitoyenne; qu'il soutient que l'acte attaqué autorise la présence de deux niveaux de terrasses permettant aux futurs occupants des logements d'avoir une vue directe sur son immeuble, ainsi que la présence dans le mur qui jouxte sa parcelle de plusieurs fenêtres qui ne respectent pas les prescriptions du Code civil;

que les requérants Souchon précisent que la réalisation du projet litigieux leur causera une perte d'intimité et une altération de leur cadre de vie, d'une part en

raison de la présence de terrasses à proximité immédiate de la leur et en surplomb par rapport à celle-ci, avec des vues sur leur terrasse depuis une distance inférieure à 2 mètres, et d'autre part en raison de l'aménagement d'un logement avec un imposant chien-assis dont les fenêtres donneront également sur leur terrasse;

que les requérants Byl et Naett soulignent que la façade arrière de l'immeuble visé par le projet comportera plusieurs niveaux de terrasse depuis lesquels les occupants jouiront d'une vue directe sur leur propre terrasse et jardin;

Considérant que la première partie adverse souligne la nécessité d'une démonstration concrète du risque de préjudice; qu'elle analyse la jurisprudence du Conseil d'État sur ce point; qu'elle estime qu'en zone d'habitat, une construction ne peut être cause d'un préjudice grave que si les gênes ou nuisances occasionnées présentent une importance exceptionnelle, ce qui ne serait nullement le cas en l'espèce; qu'elle précise que le projet ne causera aucune perte d'intimité significative et que les bâtiments concernés se situent au Nord de l'intérieur d'îlot, de sorte que la perte d'ensoleillement et de luminosité sera très relative; que, selon elle, il aura pour effet de mieux isoler cet intérieur d'îlot du bruit de la circulation, et la pose du vitrage phonique sur la verrière évitera tout inconvénients anormal de voisinage dû au restaurant; qu'enfin, ils estiment qu'un éventuel préjudice sera réparable, les riverains pouvant demander en justice sa réparation intégrale et en nature;

Considérant que la partie intervenante cite divers arrêts relatifs au préjudice grave en matière d'urbanisme; qu'elle précise que l'existence de vues sur les jardins doit, en milieu urbain, être regardée comme un inconvénient normal de voisinage; qu'elle fait valoir l'absence de perte d'ensoleillement et de préjudice sonore; qu'à propos du requérant Bhasin, elle remarque que sa propriété est déjà entourée par le bâtiment existant et que sa situation est propre à la configuration actuelle de son immeuble, ajoutant que la pose d'une toiture verdurisée et d'une verrière sur une cour adjacente ne justifient pas un sentiment d'écrasement; qu'elle précise qu'aucune disposition n'interdit de combler une « dent creuse » (construction plus basse) et que les niveaux des terrasses et balcons prévus respectent les prescriptions du Code civil; qu'elle fait valoir que les petites fenêtres latérales ouvertes aux premier et deuxième étages dans le mur qui jouxte sa parcelle remplaceront une grande fenêtre actuellement présente au premier étage, ce qui serait à son avantage; qu'elle relativise le préjudice en invoquant le fait que le requérant n'habite pas sur place, que son immeuble est divisé en appartements donnés en location, et que le rez-de-chaussée est occupé par un restaurant; qu'elle précise la situation des divers requérants par rapport au projet; qu'enfin, elle relève que la société Saint-Michel 23 n'invoque aucun préjudice qui lui soit propre;

Considérant que l'ensemble des propriétés concernées sont situées en zone urbanisée, classée par le PRAS en zone d'habitation; qu'en règle générale, la perte d'intimité et de luminosité inhérente à la construction d'une parcelle ou à l'agrandissement d'une construction existante dans une telle zone fait partie des inconvénients normaux et ordinaires d'un voisinage urbain; que l'octroi de dérogations au R.R.U. est permis par la législation et ne rend donc pas *ipso facto* le préjudice imprévisible ou anormal; qu'il y a lieu toutefois de vérifier si les inconvénients subis n'atteignent pas, en l'espèce, le seuil de gravité requis pour justifier une demande de suspension;

Considérant que les conséquences de la mise en œuvre du permis attaqué, qui affecteront les immeubles situés au 21 et au 23 du boulevard Saint-Michel ainsi qu'au n° 117 de la rue des Aduatiques, se bornent à une perte d'intimité d'ampleur limitée; que les terrasses aménagées en façade arrière du n° 119 de la rue des Aduatiques n'auront plus, selon les plans modificatifs, que 1,20 mètres de large de manière à constituer plutôt des endroits de passage que des emplacements où on s'installe; qu'elles seront situées légèrement en retrait du mur mitoyen avec le n° 117; qu'en raison de l'exposition des lieux, la construction en projet ne provoquera pas de perte d'ensoleillement direct; que le bruit résultant de l'utilisation de la cour comme terrasse du restaurant sera limité par la pose d'une verrière fermée, ce qui devrait même améliorer la situation actuelle où les bruits de l'intérieur du restaurant peuvent s'entendre du dehors, lorsque la baie vitrée donnant sur la cour reste ouverte; que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi dans le chef des deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième requérants;

Considérant que les conséquences de la mise en œuvre du permis attaqué, qui affecteront l'immeuble situé 19, boulevard Saint-Michel, sont plus importantes; que les modifications apportées au projet ont amélioré à certains égards la situation de cet immeuble par rapport au projet initial, puisque, comme l'expose la lettre accompagnant le dépôt des plans modificatifs, les terrasses aménagées en façade arrière du n° 119 de la rue des Aduatiques seront bordées latéralement de plaques en verre opalin sur 1,50 mètres de haut; qu'en revanche, il reste que la transformation de la partie centrale du bâtiment (121, rue des Aduatiques) va enfermer les niveaux inférieurs et la cour de cet immeuble bien davantage qu'actuellement, la façade contigüe devenant à la fois beaucoup plus haute et un peu plus proche; que ce changement causera une perte de luminosité importante même s'il n'y a pas de perte d'ensoleillement proprement dite, et une impression d'écrasement; que le préjudice ainsi causé affecte l'immeuble lui-même, peu importe qu'il soit habité par son propriétaire ou actuellement loué, fût-ce à usage de restaurant; que, dès lors, le

requérant Bhasin établit que l'exécution de l'acte attaqué risque de lui causer un préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 87, 88, 94, 153 et 156 du CoBAT, des articles 1^{er}, 4, 6 et 13 du Titre I^{er} du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), des articles 6 et 15 du Titre VIII du R.R.U., du principe de l'utilité de l'enquête publique et de l'excès de pouvoir; qu'il estime, en substance, que l'acte attaqué comporte plusieurs dérogations insuffisamment motivées aux dispositions du RRU, et soutient que le projet comporte par ailleurs des dérogations implicites à ces dispositions; qu'il invoque d'une part l'article 6 du Titre I^{er} du R.R.U. en matière de hauteur, en ce qu'il dépasse le profil du bâtiment voisin, c'est-à-dire la maison des époux Souchon, alors que le gabarit du bâtiment était l'un des principaux éléments critiqués lors de l'enquête publique, et d'autre part les articles 6, 7 et 15 du R.R.U. à propos des emplacements de stationnement; qu'à propos de la dérogation à l'article 6 du Titre I^{er} du R.R.U., il estime qu'il ressort des plans que le bâtiment en projet dépasse toujours le profil du bâtiment voisin;

Considérant que la première partie adverse répond, en ce qui concerne l'article 6 du Titre I^{er} du R.R.U., qu'une telle dérogation n'était plus nécessaire au vu des plans modificatifs; que, selon elle, la toiture est désormais alignée à celle du bâtiment voisin et la dérogation requise par le projet initial a été supprimée par la suppression du volume en toiture et de l'étage technique supplémentaire; qu'elle renvoie aux points 12 à 14 de la motivation de l'acte attaqué, qui porte :

« 12. Considérant que (...) ces modifications visent à répondre aux remarques émises lors de l'enquête publique ainsi qu'à supprimer ou à réduire l'impact des dérogations initialement demandées;

13. Considérant que le volume prévu en toiture est supprimé; que les terrasses maintenus ne sont pas perceptibles depuis l'espace public et n'ont aucune vue plongeante sur les parcelles voisines;

14. Considérant que la typologie des immeubles existants a été maintenue et que la toiture est travaillée afin de marquer plus fortement la partie centrale de l'immeuble; »;

qu'elle précise encore que le projet prévoit de nombreuses lucarnes destinées à améliorer l'éclairage naturel des locaux habitables et que le requérant ne critique pas la conformité de ces lucarnes au R.R.U.;

Considérant que l'intervenante soutient sur ce point que l'article 6 du Titre I^{er} du R.R.U. vise le « profil mitoyen », soit, selon le glossaire, le profil du bâtiment mitoyen au niveau de la limite mitoyenne; qu'elle observe que le faîte de la toiture en projet atteindra 18,13 mètres alors que le faîte de la toiture du n° 117

atteint 18,14 mètres; que selon elle, l'ascenseur ne doit pas être pris en considération parce qu'il est distant de plusieurs mètres du profil mitoyen du bâtiment voisin, et il n'y a pas de dérogation dès lors qu'au niveau de la limite mitoyenne, le projet se calque sur le profil de la toiture voisine;

Considérant que le Titre I^{er} du R.R.U. prévoit en son article 6 que :

« § 1er. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.

Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.

Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.

(...)

Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente.

Lorsque la rue est en pente, il est tenu compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol.

Les croquis repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent paragraphe.

§ 2. Le profil de la toiture visé au § 1er peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.

La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

§ 3. La toiture visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans la toiture.

Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échut de la hauteur du mur acrotère.

Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction. »

qu'il ressort des schémas illustrant cette disposition (*Mon. b.*, pp. 72678 à 72682) que l'écart de hauteur avec le profil mitoyen le plus bas doit s'apprécier non pas uniquement au faîte des bâtiments respectifs, mais aussi tout au long des versants de la toiture; que la même méthode doit logiquement prévaloir pour mesurer la hauteur de la toiture par rapport au profil mitoyen le plus haut; qu'en outre, la notion de profil mitoyen exprime le point de comparaison et non le champ d'application de la règle énoncée par cette disposition; qu'une règle de hauteur maximale qui s'appliquerait uniquement à la partie de la toiture située sur la limite de mitoyenneté serait d'un faible effet utile; qu'il faut considérer que l'article 6, § 1^{er}, précité, régit la configuration de la toiture non pas uniquement sur la limite de mitoyenneté, mais sur l'ensemble du bâtiment à construire; que le texte des §§ 2 et 3 de l'article 6 conforte cette interprétation;

Considérant qu'en l'espèce, si la toiture du bâtiment en projet épouse, à la limite de la mitoyenneté, le profil de la toiture de la construction voisine soit le n° 117, rue des Aduatiques, elle présente sur le corps de la construction des développements en volume qui dépassent manifestement la hauteur du profil mitoyen des versants de cette toiture voisine; que la partie adverse n'a pas justifié, et n'a apparemment pas examiné, si ces développements constituaient des lucarnes répondant aux conditions prévues par l'article 6, § 2, précité; que dès lors, le projet requerrait *prima facie* une dérogation à l'article 6 du R.R.U.; que l'autorité semble avoir considéré que la suppression des volumes en toiture qui étaient prévus par le premier projet, ainsi que la hauteur du faîte, inférieure à celle du bâtiment de référence, suffisaient à justifier la conformité de la demande modifiée à cette disposition; qu'à cet égard, le moyen est sérieux;

Considérant que le requérant prend un moyen, le quatrième de la requête, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'en une première branche, il soutient que l'acte attaqué ne serait pas adéquatement motivé en réponse aux réclamations émises lors de l'enquête publique à propos de l'absence d'emplacements de parking dans une zone déjà fortement encombrée, du gabarit important de l'immeuble envisagé, et de la problématique du non respect des droits civils des tiers, le projet étant notamment envisagé en mitoyenneté avec les immeubles voisins, ainsi en ce qui concerne les jours et vues dénoncés dans la réclamation Bhasin;

Considérant que la partie adverse répond en confrontant les termes des réclamations aux motifs des avis de la commission de concertation et du

fonctionnaire délégué ainsi que de l'acte attaqué; qu'à propos du gabarit et à propos des jours et vues, elle cite notamment les points 13 à 14 de la motivation de l'acte attaqué, déjà cités, ainsi que les points 15, 21, 22 et 24, qui énoncent :

" 15. Considérant que l'annexe prévue en façade arrière est réduite et qu'aucune rehausse du mur mitoyen avec le n° 117 de la rue Aduatiques n'est plus prévue (...);

21. Considérant que la profondeur des terrasses prévues en façades arrières doit être réduite à 1,2 afin d'en limiter l'utilisation à un espace extérieur et de limiter ainsi l'impact sur l'intérieur de l'îlot et ce à chaque niveau (1^{er}, 2^e, 3^e étage);

22. Considérant qu'il convient également d'augmenter la distance entre la limite utile des terrasses prévues en toiture et la voirie en la portant à 3m et à 2,5m par rapports (sic.) aux parcelles voisines; (...)

24. Considérant qu'en application de l'article 191 du Cobat, le demandeur a introduit des plans modificatifs (plans datés du 9/04/2013 et portant l'indice B) qui répondent à certaines réserves émises par le Collège des Bourmestre et échevins et par le Fonctionnaire délégué (ne prévoir qu'un seul niveau à l'annexe à l'intérieur de l'îlot; réduire la profondeur des terrasses prévues en façade arrière aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages à 1,2m; augmenter la distance entre la limite utile des terrasses prévues en toiture et la voirie en la portant à 3m et à 2,5m par rapport aux parcelles voisines) (...);

qu'elle considère que la question du volume du bâtiment ainsi que la préservation des droits des tiers ont été prises en considération par les objections formulées à l'encontre du projet originel et les plans modificatifs;

Considérant que l'intervenante considère que les requérants ne développent pas l'argumentation relative aux prescriptions du Code civil en matière de jours et de vues, et que le permis n'y déroge en rien;

Considérant que dans sa réclamation, Chandar Bhasin faisait notamment valoir que le dépassement de la profondeur existante du terrain à l'arrière du bâtiment à transformer serait « telle que la construction neuve finira par atteindre le muret de notre jardin, voire même le toucher », vantait l'agrément d'un jardinet en pleine ville et demandait notamment de « rejeter tout projet portant atteinte à la mitoyenneté », disant s'opposer formellement « à toute construction faite sur le mur mitoyen qui nous sépare de notre voisin »;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué, spécialement en ses points 13, 15, 21, 22 et 24 montre que l'autorité s'est souciée des conséquences de l'aménagement des façades arrière du 119, rue des Aduatiques, sur l'intérieur d'îlot; que l'ensemble de ces considérations ne se rapporte toutefois qu'au n° 119 et non au n° 121; qu'elles ne témoignent pas que l'autorité ait examiné l'incidence spécifique sur l'immeuble Bhasin de cette partie du projet, soit l'élévation de la façade arrière avec le percement de nouvelles ouvertures; que le point 15 de la motivation peut

même laisser entendre que l'autorité a cru que le projet n'impliquait plus aucun exhaussement de mur mitoyen; qu'au contraire, si pareil exhaussement est abandonné en ce qui concerne le mur séparatif avec le n° 117, le projet continue de prévoir l'élévation sur deux niveaux du mur séparatif entre le n° 19, boulevard Saint-Michel et le n° 121, rue des Aduatiques, alors qu'il n'est pas contesté qu'actuellement la construction de l'étage du n° 121 se trouve en recul d'environ 1,50 mètres par rapport à ce mur; que le défaut de motivation de l'acte attaqué à cet égard est renforcé par le constat que la présentation du plan E03 B comporte une ambiguïté sur ce point précis, puisqu'il figure un mur de jardin intact sans faire apparaître clairement qu'il s'agit d'un mur situé en avant-plan et non du mur séparatif avec le 19, boulevard Saint-Michel; que, dans cette mesure, la première branche du quatrième moyen est sérieuse;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. Happy Log est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

Est ordonnée la suspension du permis d'urbanisme délivré le 13 juin 2013 par le collège des bourgmestre et échevins d'Etterbeek à la s.a. Happy Log pour transformer et agrandir un immeuble mixte commerce/logement sis Boulevard Saint-Michel, 17, à Etterbeek

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

Mme D. DÉOM,	président de chambre f.f.,
Mme N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,	Le Président f.f.,
--------------	--------------------

N. ROBA

D. DÉOM