

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 227.054 du 4 avril 2014

211.057/XV-2410

En cause : **1. KIRKOVE Stéphane,**
2. KIRKOVE Marie,
ayant élu domicile chez
Me S. BEN MESSAOUD, avocat,
chaussée de la Hulpe 178
1170 Bruxelles,

contre :

1. la Commune d'Auderghem,
2. la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement.

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

Vu la requête unique introduite le 16 décembre 2013 par Stéphane Kirkove et Marie Kirkove, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution «du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse en date du 19 juillet 2013, au profit de Monsieur Antonio Andreoli, autorisant la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et en toiture, sise rue Jacques Bassem 63»;

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

Vu le rapport de M. M. JOASSART, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 12 mars 2014 fixant l'affaire à l'audience du 26 mars 2014 à 14 heures 30;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. ELOY, *loco* Me S. BEN MESSAOUD, avocat, comparaissant pour les requérants, et Mme A. DELWAIDE, secrétaire d'administration, comparaissant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. M. JOASSART, premier 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 demande de suspension peuvent être résumés comme suit:

Les requérants sont propriétaires d'un immeuble sis avenue Paul Verheyleweghem, 33, à Auderghem, où ils sont domiciliés. Antonio Andreoli est propriétaire d'un immeuble voisin, sis rue Jacques Bassem, 63, à Auderghem. Ces deux propriétés sont séparées par une cour appartenant aux requérants.

Le 8 août 2012, Antonio Andreoli introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur une élévation de la toiture afin de créer un étage supplémentaire ainsi que sur la fermeture de la terrasse en vue de la création d'une extension du rez-de-chaussée arrière.

Une enquête publique est organisée entre le 13 septembre et le 27 septembre 2012 en raison de dérogations aux prescriptions du Titre I^{er} du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne la profondeur de la construction (art. 4) et la hauteur de la toiture (art. 6) ainsi qu'en application de la prescription générale 0.6 du PRAS concernant les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots. Elle donne lieu à six lettres de réclamations dont une introduite par le conseil des requérants.

Le 11 octobre, la commission de concertation donne un avis favorable conditionnel.

Le 16 octobre, le collège des bourgmestre et échevins «confirme» cet avis et transmet le dossier pour avis au fonctionnaire délégué.

Le 7 décembre, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel; il refuse d'accorder les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} R.R.U.

Le 29 mai 2013, des plans modificatifs sont déposés, ainsi que le rapport d'un ingénieur-conseil au sujet de la stabilité de l'immeuble.

Le 19 juillet, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé de la manière suivante:

« Vu la demande introduite par Monsieur Andreoli A. relative à un bien sis rue Jacques Bassem 63 et tendant à transformer et agrandir une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et en toiture;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 25 septembre 2012;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature;

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 non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13 septembre au 27 septembre 2012 et que 6 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 11/10/2012;

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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et en toiture;

Considérant que la demande vise à:

- démolir plusieurs annexes existantes à l'arrière du rez-de-chaussée,
- construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une profondeur de 3,25 m,
- modifier le volume de toiture existant en vue d'y aménager deux chambres supplémentaires et une salle de douche et
- prolonger la cage d'escalier existante;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre au 27 septembre 2012 et que six lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête;

Vu l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 11/10/2012;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les risques d'instabilité liés à la nature du sol (marécages) et à l'absence

de fondations sous la maison - demande qu'une étude de stabilité soit effectuée, la rupture de l'harmonie existante depuis l'espace public de l'ensemble de 3 maisons, les erreurs de représentation sur les plans (annexe du n° 65 mal représentée, profondeur du projet par rapport aux bâtiments voisins différente sur le plan d'implantation et sur la coupe), la perte de luminosité, d'ensoleillement et de vue avec sentiment d'écrasement pour les maisons voisines de l'avenue Verheyleweghen (parcelle voisine d'un angle), l'atteinte à l'intérieur de l'îlot, les pertes d'intimité pour les maisons voisines de l'avenue Verheyleweghen;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement,

Considérant que la démolition des annexes disparates existantes dans la zone de cour et jardin et la plantation d'une haie en lieu et place des clôtures en plaques de béton existantes permettent une revalorisation de l'intérieur de l'îlot, s'inscrivant entièrement dans l'esprit de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse le profil voisin de droite de plus de 3 m;

Considérant néanmoins que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée ne sera portée qu'à 12 m;

Considérant toutefois la disposition particulière de la parcelle, voisine d'un angle;

Considérant que les maisons voisines de l'avenue Verheyleweghen ne disposent que d'une zone de cours et jardins d'une profondeur variant de 3 à 4 m;

Considérant que cette extension nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite d'environ 1 m et une extension d'également environ 1 m;

Considérant que cette modification du mur mitoyen, en dérogation au prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I art. 4) et de toiture (titre I, art. 6), serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage en ce qu'elle engendrerait des pertes de luminosité, d'ensoleillement et de vue générant un sentiment d'écrasement pour les parcelles voisines de l'avenue Verheyleweghen;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée ne sont pas acceptables;

Considérant que la modification du profil de toiture déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'il dépasse les deux profils voisins;

Considérant que la rehausse de la toiture engendrerait d'importantes pertes de luminosité et d'ensoleillement aux constructions voisines;

Considérant que le programme consiste en l'aménagement d'un logement unifamilial à quatre chambres et deux salles de bain;

Considérant que le programme sollicite traduirait une surdensification de la parcelle;

Considérant néanmoins qu'une modification de la toiture pourrait être envisagée, sans dépasser le profil mitoyen le plus haut et en conformité avec le prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6);

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) n'est pas acceptable;

AVIS FAVORABLE à condition de

- limiter la profondeur de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée à 2 m,
- éviter toute rehausse du mur mitoyen existant pour l'extension du rez-de-chaussée,
- limiter la modification du volume de toiture à une rehausse suivant le profil mitoyen le plus haut (n° 65), éventuellement munie de lucarnes conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme,
- fournir, avant la délivrance du permis d'urbanisme, une étude de stabilité détaillant les précautions à mettre en œuvre afin d'assurer la stabilité du bâtiment existant, ainsi que de ses agrandissements.

Les dérogations au Titre I, article 4 et 6 du Règlement régional d'urbanisme ne sont pas accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les plans modifiés doivent être soumis au collège des bourgmestre et échevins avant la délivrance du permis d'urbanisme par celui-ci, dont un exemplaire doit être joint au permis d'urbanisme. [...].

Attendu que les plans modificatifs (indice II) ont été introduits,

ARRÊTE :

Art. 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur Andreoli A. pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale au rez-de-chaussée et en toiture;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de plusieurs annexes existantes à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une profondeur de 3,25 m,
- la modification du volume de toiture existant en vue d'y aménager deux chambres supplémentaires et une salle de douche et
- la prolongation de la cage d'escalier existante,

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 13 septembre au 27 septembre 2012 et que six lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur les risques d'instabilité liés à la nature du sol (marécages) et à l'absence de fondations sous la maison - demande qu'une étude de stabilité soit effectuée, la rupture de l'harmonie existante depuis l'espace public de l'ensemble de 3 maisons, les erreurs de représentation sur les plans (annexe du n° 65 mal représentée, profondeur du projet par rapport aux bâtiments voisins différente sur le plan d'implantation et sur la coupe), la perte de luminosité, d'ensoleillement et de vue avec sentiment d'écrasement pour les maisons voisines de l'avenue Verheyleweghen (parcelle voisine d'un angle), l'atteinte à l'intérieur de l'îlot, les pertes d'intimité pour les maisons voisines de l'avenue Verheyleweghen;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement;

Considérant que la démolition des annexes disparates existantes dans la zone de cour et jardin et la plantation d'une haie en lieu et place des clôtures en plaques de béton existantes permettent une revalorisation de l'intérieur de l'îlot, s'inscrivant entièrement dans l'esprit de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'elle dépasse le profil voisin de droite de plus de 3 m;

Considérant néanmoins que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée ne sera portée qu'à 12 m;

Considérant toutefois la disposition particulière de la parcelle, voisine d'un angle;

Considérant que les maisons voisines de l'avenue Verheyleweghen ne disposent que d'une zone de cours et jardins d'une profondeur variant de 3 à 4 m;

Considérant que cette extension nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite d'environ 1 m et une extension d'également environ 1 m;

Considérant que cette modification du mur mitoyen, en dérogation au prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I art. 4) et de toiture (titre I, art. 6), serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage en ce qu'elle engendrerait des pertes de luminosité, d'ensoleillement et de vue générant un sentiment d'écrasement pour les parcelles voisines de l'avenue Verheyleweghen;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée ne sont pas acceptables;

Considérant que les plans modificatifs introduits par le demandeur (indice II) prévoient une extension de 2 m le long de la limite droite de propriété, conformément à la condition émise par le fonctionnaire délégué et le Collège échevinal;

Considérant toutefois que les plans adaptés prévoient d'augmenter la profondeur de l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée jusqu'à la profondeur de l'annexe mitoyenne existante, moyennant le respect d'un retrait latéral de 3,11 m;

Considérant dès lors que cette extension, à l'arrière du rez-de-chaussée, est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que la différence de profondeur de l'annexe se limite à environ 1,20 m;

Considérant que cette petite annexe supplémentaire permet l'aménagement d'une cuisine plus fonctionnelle et spacieuse pour le logement unifamilial;

Considérant en outre que la demande, telle qu'adaptée, ne nécessite aucune modification des murs mitoyens existants;

Considérant qu'au vu, notamment de l'orientation de la parcelle, l'extension projetée à l'arrière du rez-de-chaussée ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage;

Considérant dès lors que les adaptations proposées à l'arrière du rez-de-chaussée sont acceptables;

Considérant que la modification du profil de toiture déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce qu'il dépasse les deux profils voisins;

Considérant que la rehausse de la toiture engendrerait d'importantes pertes de luminosité et d'ensoleillement aux constructions voisines;

Considérant que le programme consiste en l'aménagement d'un logement unifamilial à quatre chambres et deux salles de bain;

Considérant que le programme sollicité traduirait une surdensification de la parcelle;

Considérant néanmoins qu'une modification de la toiture pourrait être envisagée, sans dépasser le profil mitoyen le plus haut et en conformité avec le prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6);

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) n'est pas acceptable;

Considérant que les plans modificatifs (indice II) proposent une rehausse de la toiture suivant le profil mitoyen de gauche existant;

Considérant que les lucarnes sollicitées dans le versant avant et arrière de la nouvelle toiture présentent une hauteur extérieure inférieure à 1,50 m et une largeur inférieure aux 2/3 du développement de la façade;

Considérant dès lors que les plans modificatifs (indice II) répondent aux conditions émises par le fonctionnaire délégué et le Collège échevinal;

Considérant de plus qu'un rapport d'expertise d'un ingénieur conseil a été fourni, attestant que la rehausse de toiture sollicitée peut être réalisée sans risque manifeste ni pour le bien ni pour les constructions voisines;

Considérant que les plans modificatifs (indice II) répondent aux conditions émises par le fonctionnaire délégué et le Collège échevinal;

Toute autorisation est délivrée sous réserve des droits de tiers.
[...]]»;

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 les requérants soulèvent un moyen, le troisième, pris de la violation de «l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I^{er} à VIII du règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (R.R.U.) et, plus particulièrement des articles 6 et 7 de son Titre I^{er}, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir»; qu'après avoir cité en partie les articles 6 et 7, § 1^{er}, du Titre I^{er} du R.R.U., ils font valoir que l'acte attaqué n'est pas motivé par référence à leur réclamation, dont ils reproduisent de larges extraits; que s'ils concèdent que des plans modificatifs ont été exigés en raison «des importantes pertes de luminosité et d'ensoleillement» que causerait le rehaussement de l'immeuble concerné aux propriétés voisines, et s'ils relèvent que l'acte attaqué énonce «qu'une modification de la toiture pourrait être envisagée, sans dépasser le profil mitoyen le plus haut et en conformité avec le prescrit du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture», ils estiment que cet acte n'est pas motivé adéquatement en ce qui concerne la perte de luminosité et d'ensoleillement qu'entraînera pour eux la rehausse de la toiture, telle qu'elle a été autorisée; qu'ils soulignent que le profil de leur immeuble est plus bas que celui de l'immeuble de gauche, qui sert de référence à la partie adverse, et qu'il est par ailleurs situé en contrebas; qu'ils font valoir qu'il y a lieu de tenir compte du dénivelé de la route, l'article 6 du Titre I^{er} R.R.U. imposant une telle prise en compte; qu'ils soulignent également qu'en raison de la configuration de leur immeuble, les seules fenêtres «donnant sur la course du soleil» sont celles qui se trouvent face à l'immeuble concerné par le permis et, par ailleurs, que la cour de leur immeuble est le seul endroit où ils peuvent profiter, à l'extérieur, du soleil, ce qui ne sera plus le cas lorsque l'immeuble voisin aura été surélevé;

Considérant que la partie adverse fait valoir que l'article 7 du Titre I^{er} du R.R.U. ne s'applique que pour les constructions isolées et non mitoyennes et ne peut

donc être invoqué en l'espèce, que l'immeuble litigieux a été construit en 1938, donc avant l'immeuble des requérants, de sorte qu'il est inexact de prétendre qu'il a été érigé à une hauteur permettant de s'adapter à la configuration urbanistique de l'immeuble des requérants; qu'elle ajoute que le patio dont les requérants font état ne peut être pris en compte dès lors qu'il a été construit sans permis d'urbanisme et sans mesures particulières de publicité; qu'elle affirme par ailleurs qu'il a bien été répondu à la question de la perte d'ensoleillement puisque le permis attaqué n'a pas autorisé le projet initial qui impliquait effectivement une perte d'ensoleillement trop importante pour l'immeuble des requérants;

Considérant que le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci; qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édicton; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant que dans la réclamation introduite par lettre recommandée le 26 septembre 2012, le conseil des requérants développe des «moyens de droit» tendant à démontrer que la dérogation à l'article 6 du Titre I^{er} du R.R.U., relatif à la hauteur des toitures, ne peut être accordée; qu'il y expose également ce qu'il appelle des «motifs factuels de refus de l'autorisation sollicitée», énonçant les raisons pour lesquelles ses clients s'opposent au rehaussement de l'immeuble litigieux et relevant notamment que celui-ci entraînerait une perte d'ensoleillement, de luminosité et de chaleur ainsi qu'une impression d'écrasement; qu'il explique qu'eu égard à la situation des lieux, «la moindre rehausse, de quelques dizaines de centimètres, du bâtiment de Monsieur Andreoli enlèvera toute lumière, tout ensoleillement et toute chaleur du soleil à l'immeuble de [s]es clients qui ne profitent de la course du soleil à l'intérieur de leur maison que par la façade donnant sur le pignon latéral de l'immeuble de Monsieur Andreoli»; que la motivation de l'acte attaqué reconnaît que «la rehausse de la toiture engendrerait d'importantes pertes de luminosité et d'ensoleillement aux constructions voisines»; que cette rehausse est toutefois acceptée moyennant un alignement sur le profil mitoyen de gauche existant en conformité avec le prescrit de l'article 6 du Titre I^{er} du R.R.U.; que la circonstance que la construction en cause respecterait la disposition précitée ne constitue pas une réponse aux observations que le conseil du requérant a formulées en vue de

s'opposer à toute rehausse de la toiture, et qui sont exposées indépendamment des arguments tendant à montrer qu'en droit la dérogation ne pouvait être accordée; qu'à supposer que l'autorité ait estimé que les requérants devaient supporter cette perte d'ensoleillement et de luminosité en raison du caractère irrégulier du patio qu'ils ont aménagé, encore aurait-il fallu que ce motif apparaisse dans la motivation formelle de l'acte attaqué, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'en outre, et en tout état de cause, même après la modification du profil de la toiture, la perte de luminosité et d'ensoleillement ne se limitera pas au patio mais affectera une partie importante de la façade arrière des requérants, dont il n'est pas contesté qu'elle est orientée vers le sud, alors que la réclamation relevait particulièrement que l'intérieur de l'immeuble des requérants ne bénéficiait d'un ensoleillement que par cette façade; que le moyen est sérieux;

Considérant qu'à propos du risque de préjudice, les requérants exposent notamment ce qui suit:

«[...]

2. Perte d'ensoleillement, de luminosité, de chaleur du soleil et impression d'écrasement

L'immeuble sis au n° 33 de l'avenue P. Verheyleweghem (appartenant aux requérants) est séparé de l'immeuble appartenant à Monsieur Andreoli, sis rue Jacques Bassen n° 63, à raison d'un espace d'une profondeur d'à peine trois mètres, utilisé respectivement au titre de cour et jardin par les requérants.

L'immeuble de Monsieur Andreoli est par ailleurs situé au sud de l'immeuble des requérants et, partant, au droit de la course du soleil.

L'immeuble des requérants dispose d'une vue donnant sur le mur aveugle du pignon latéral de l'immeuble de Monsieur Andreoli. C'est ainsi que la cuisine des requérants dispose, au rez-de-chaussée, d'une porte fenêtre vitrée ainsi que d'une fenêtre donnant vers le mur prédécrit.

Quant aux pièces de vie de l'étage, elles disposent également d'une fenêtre donnant sur ledit mur.

Tenant compte de la course du soleil qui passe au-dessus de l'immeuble de Monsieur Andreoli, c'est par les seules portes-fenêtres et fenêtres prédécrites que la maison des requérants reçoit la lumière et la chaleur du soleil.

Les photographies déposées à l'appui de la présente requête le démontrent à suffisance.

La cour séparant l'immeuble des requérants de l'immeuble de Monsieur Andreoli sert quant à elle, et notamment, à l'usage de patio au bénéfice de la maison des requérants.

Ce patio a été aménagé par les requérants de telle sorte qu'il puisse servir de terrasse, s'agissant du seul espace ouvert dont disposent les requérants.

Le pignon latéral de l'immeuble de Monsieur Andreoli, lequel fait face à la façade arrière de l'immeuble des requérants a, à l'évidence, été érigé à une hauteur toute particulière, permettant de s'adapter au mieux à la configuration urbanistique pour le moins spéciale dans laquelle s'insèrent les différents immeubles précités.

Dès lors en effet que la course du soleil dont bénéficient les requérants passe au-dessus de l'immeuble de Monsieur Andreoli, celui-ci développe une hauteur ne pouvant en aucune façon être augmentée, sous peine d'ôter toute lumière, toute luminosité et toute chaleur du soleil à la maison des requérants.

La hauteur de l'immeuble de Monsieur Andreoli étant à ce point limite par rapport à la course du soleil, surtout durant les mois d'automne et d'hiver,

une augmentation de cette hauteur, d'à peine quelques dizaines de centimètres, ôterait en effet toute la lumière, tout ensoleillement et la chaleur précités.

Or, les plans modificatifs autorisent une telle augmentation de la hauteur de la toiture de Monsieur Andreoli.

De sorte que si le permis litigieux devait être mis en œuvre, les requérants ne jouiraient plus de la moindre luminosité, du moindre ensoleillement et de la moindre chaleur du soleil, que ce soit à l'intérieur de leur maison et dans leur patio.

Une telle situation ne serait pas consécutive d'une simple perte d'un confort de vie mais constituerait, à l'évidence, un risque de préjudice grave et difficilement réparable rendant insupportable la vie dans l'immeuble des requérants.

Ceux-ci auraient en effet, si le permis devait être délivré, non plus une vue sur une cour faisant office de patio lumineux, mais bien sur un trou devenant de plus en plus humide, constitutif d'un puits créé par la hauteur de l'immeuble de Monsieur Andreoli et sans le moindre ensoleillement, ni la moindre luminosité, ni encore la moindre chaleur naturelle.

La rehausse importante du mur de l'immeuble de Monsieur Andreoli entraînera par ailleurs, dans le chef des requérants - lesquels ont une vue sur ce mur à une distance d'à peine trois mètres - une impression d'écrasement qui ôtera tout plaisir à vivre dans leur habitation»;

Considérant que la partie adverse fait valoir que le préjudice consistant en la perte d'ensoleillement ne peut être pris en compte que si cette perte est importante; qu'elle expose qu'en l'espèce, l'immeuble projeté atteint une hauteur qui a précisément été déterminée en tenant compte de celle des autres habitations de la rue afin de respecter le cadre bâti existant et que, compte tenu de son orientation au sud de l'immeuble de la partie requérante, le projet litigieux entraînera une perte d'ensoleillement limitée à la fin d'après-midi; qu'elle estime que cette perte d'ensoleillement n'est ni excessive ni anormale et ne dépasse pas les limites du supportable par rapport aux gênes et désagréments normaux de voisinage en ville; que, selon elle, l'inconvénient que les requérants subiront du fait de l'implantation litigieuse n'est pas, compte tenu de l'orientation et des hauteurs respectives des bâtisses, beaucoup plus important que celui qu'ils subissent actuellement; qu'elle conteste le caractère substantiel des modifications qui ont été apportées au projet et qui ne devaient donc pas faire l'objet d'une nouvelle enquête publique; qu'au surplus, elle soutient qu'un préjudice ne peut être considéré comme irréparable que lorsque, eu égard à l'ampleur de la construction projetée dans le cadre du permis d'urbanisme litigieux ainsi qu'à sa finalité, une remise des lieux dans leur état initial s'avérerait aléatoire et que tel n'est pas le cas en l'espèce; qu'elle expose à cet égard que le seul préjudice que pourra causer l'acte attaqué consiste en une perte potentielle d'ensoleillement d'une partie de l'immeuble des requérants en fin d'après-midi et qu'il s'agit là d'un désagrément qui, pour être réel, ne peut être considéré comme un préjudice grave difficilement réparable au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État;

Considérant que l'immeuble dont le rehaussement est autorisé par l'acte attaqué se trouve au sud de l'immeuble des requérants; qu'il résulte des photos produites par ces derniers que ce rehaussement risque de les priver de l'ensoleillement et d'une bonne partie de la lumière dont ils bénéficient actuellement dans leur habitation, en particulier dans leur cuisine, et ce, même si une autre fenêtre et une porte-fenêtre dans un autre mur garantissent encore une certaine lumière; qu'en raison de l'orientation respective des immeubles et de la configuration des lieux, la perte de luminosité risque de ne pas se limiter à la fin d'après-midi et de se produire dès la fin de la matinée; qu'un tel préjudice peut être considéré comme grave; qu'il est difficilement réparable en raison du caractère aléatoire que présenterait, dans l'hypothèse d'une annulation de l'acte attaqué, la démolition de l'étage ainsi ajouté;

Considérant que les conditions prescrites par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État sont remplies,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 juillet 2013 par le collège des bourgmestre et échevins d'Auderghem à Antonio Andreoli, autorisant la transformation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale sise rue Jacques Bassem, 63.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le quatre avril deux mille quatorze par :

M. I. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN

I. KOVALOVSKY