

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 231.395 du 1^{er} juin 2015

215.250/XV-2758

En cause : **1. CLAYTON Roger,**
2. WALSH Martha,
ayant élu domicile chez
Me G. WERY, avocat,
avenue Brugmann 169
1190 Bruxelles,

contre :

la commune d'Auderghem.

Partie intervenante:

RENQUIN Olivier,
ayant élu domicile chez
Me A. DAOÛT, avocat,
avenue Emile de Mot 19
1000 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 10 mars 2015 par Roger CLAYTON et Martha WALSH, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré à Olivier RENQUIN par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem le 13 janvier 2015;

Vu la requête introduite le 15 avril 2015 par laquelle Olivier RENQUIN demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. L. RENDERS, auditeur adjoint au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 8 mai 2015 fixant l'affaire à l'audience publique du 27 mai 2015 à 14 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me O. WERY, avocat, comparaissant pour les requérants, Mme C. KUHN, architecte, comparaissant pour la partie adverse, et Me M. DEKLEERMAKER, *loco* Me A. DAOÛT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. L. RENDERS, auditeur adjoint;

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 :

Manon STUER était propriétaire des parcelles reprises avenue Jean Van Horenbeeck, 56A et 58 à 1160 Bruxelles.

Le 7 octobre 2005, elle vend aux requérants le terrain et la maison du numéro 58. Un contentieux intervient entre les parties en ce qui concerne la régularité de la couverture de l'annexe du bien acquis, installée sans permis d'urbanisme. Il s'agit d'une véranda dont la fenêtre gauche offre une vue directe sur la parcelle reprise au numéro 56A. Une demande de permis de régularisation introduite par les requérants est toujours pendante. Le collège des bourgmestre et échevins a émis à propos de cette demande, le 9 octobre 2012, un avis favorable conditionnel. Cet avis indique notamment que la régularisation implique des dérogations au Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) et au règlement communal sur les bâtisses, «en ce que les murs mitoyens de l'extension du 1^{er} étage (véranda) sont constitués partiellement de vitrages (...)». Le collège estime que les dérogations au R.R.U. liées aux extensions sont acceptables, mais qu'il y a lieu d'éviter toute vue non conforme au Code civil. L'une des conditions mises à la régularisation consiste à présenter, avant délivrance du permis, «un accord entre les deux propriétaires du mitoyen». Les requérants indiquent que le dossier n'a pas évolué depuis lors, faute d'accord entre les parties.

Le 3 septembre 2014, Olivier RENQUIN, compagnon de Manon STUER, introduit une demande de permis d'urbanisme concernant le terrain sis au numéro

56A, en vue de la construction d'une maison unifamiliale sur quatre étages. Il semble qu'une première demande, introduite en 2012, s'était heurtée à un refus.

Une enquête publique se déroule du 23 octobre au 6 novembre 2014. Les parties requérantes déposent une réclamation.

Le 20 novembre, la commission de concertation émet un avis favorable unanime conditionnel, dont le dispositif se présente comme suit :

« Avis favorable unanime aux conditions suivantes :

- supprimer les vues obliques non-conformes au code civil depuis l'oriel en façade avant
- supprimer la terrasse du 1^{er} étage ou supprimer la rehausse du mur mitoyen de gauche au niveau de cette terrasse en respectant le code civil en matière de vues, sans placement de pare-vue
- supprimer les vues obliques non-conformes au code civil depuis la terrasse du 2^e étage (recul ou bac à plante fixe)
- construire les rehausses des murs mitoyens conformément au règlement communal sur les bâtisses (28 cm d'épaisseur, en maçonnerie pleine)
- préciser les dimensions, implantations et matériaux de l'abri de jardin dessiné en fond de parcelle ou le supprimer des plans».

Le 8 janvier 2015, l'intervenant introduit des plans modificatifs visant à répondre aux conditions formulées par la commission de concertation, et, le 13 janvier 2015, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis sollicité.

Cette décision est motivée notamment comme suit :

« Considérant qu'en vertu de l'article 126, § 6, du CoBAT, l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme;

Considérant qu'en date du 20 novembre 2014, la commission de concertation a accepté les dérogations aux article 4 (profondeur de la construction), article 5 (hauteur de la façade avant), article 6 (toiture) et article 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme dans son avis unanime rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins peut dès lors se prononcer sur la demande;

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 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 23 octobre 2014 au 6 novembre 2014 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur la quiétude de l'arrière de la maison du n° 58, la saillie écrasante en façade avant, la non-conformité de la véranda du n° 58, dont la mise en conformité est sollicitée dans le permis d'urbanisme n° 15485, non délivré, l'ignorance, dans le projet, du droit acquis de jouissance de vue (droite) depuis cette véranda vers le terrain objet de la présente demande

et les doutes sur la capacité physique du mur pignon mitoyen de pouvoir supporter une nouvelle construction;

Considérant l'apport d'un nouveau logement de qualité, répondant aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que l'immeuble projeté refermera le front bâti;

Considérant que le programme consiste en l'aménagement d'un logement unifamilial avec garage, séjour/cuisine au 1^{er} étage, quatre chambres, 3 terrasses en façade arrière et un oriel sur 2 niveaux en façade avant;

Considérant que l'immeuble projeté comprend 4 niveaux, dont le dernier sous toiture;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur de la façade avant projetée dépasse celle des deux constructions mitoyennes;

Considérant que la hauteur de façade avant projetée dépasse la hauteur de la façade de gauche de 1m et celle de droite de 20 cm, la dérogation sur ce point portant sur ces 20 cm;

Considérant que, dans la demande adaptée (indice 1J), la hauteur de l'élément en bois de la façade avant a été réduite de manière à s'aligner à celle de la hauteur de façade;

Considérant en outre que les bâtiments existants le long de cette voirie présentent des hauteurs de façades avant variables;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) est minime et acceptable;

Considérant que la façade avant est constituée d'un crépi sur isolant de teinte claire, de bardage en bois ajouré, de châssis en aluminium de ton gris foncé et d'une toiture à versant en zinc anthracite;

Considérant que la pente de toiture avant vient s'aligner à celle de la construction mitoyenne la plus haute (de droite) et reprend le même niveau de faîte, sans dépasser la construction la moins profonde de plus de 3 m;

Considérant que le dessin de la façade et les matériaux mis en œuvre s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un oriel sur 2 étages en façade avant;

Considérant que cet oriel déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade en ce que sa saillie dépasse, par rapport au front de bâtisse, 12 cm sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade et en ce que son emprise dépasse les 2 plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne;

Considérant que la hauteur libre sous l'oriel atteint 2,25 m et que la saillie de celui-ci est limitée à 60 cm;

Considérant de plus que la parcelle présente une zone de recul de plus de 4m;

Considérant que par conséquent cet élément en saillie ne constitue aucun danger pour les passants;

Considérant toutefois que cet oriel, tant au niveau de la chambre du 1^{er} que du balcon du 2^e étage engendre des vues obliques non-conformes au Code civil vers la propriété mitoyenne de droite (n° 58) qu'il y a lieu de supprimer;

Considérant que, dans l'oriel dessiné dans les plans modificatifs (indice 11), ces vues ont été supprimées par la construction d'un retour du mur sur 60 cm depuis la limite mitoyenne de droite;

Considérant que le mur latéral de l'oriel est implanté entièrement sur la propriété du demandeur;

Considérant également que l'implantation de l'oriel contre la mitoyenneté participe à une meilleure intégration de celui-ci à la façade;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre 1, art. 10) est acceptable;

Considérant que les extensions construites à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage (véranda) du voisin mitoyen de droite (n° 58) font l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n° 15485 (mise en conformité) qui n'est pas encore délivré mais a obtenu un avis favorable de la commission quant au gabarit de ces constructions;

Considérant dès lors que la présente demande 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 que le profil du projet dépasse le profil autorisé des constructions mitoyennes;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la profondeur du bâtiment s'aligne à la construction existante de droite le long de la limite mitoyenne de droite et qu'elle ne dépasse celle du bâtiment voisin existant de gauche que de 3 m;

Considérant que la profondeur supplémentaire (54 cm par rapport à la façade arrière) du petit volume de la véranda observe un recul de plus de 3 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (voisin le moins profond);

Considérant que la parcelle présente une profondeur d'environ 57,80 m;

Considérant qu'au 1^{er} étage, la construction s'étend sur une profondeur de 12,15 m, s'adossant entièrement à la construction mitoyenne existante de droite, sans dépasser celle de gauche de plus de 3 m (2,80 m);

Considérant qu'une terrasse est aménagée à l'arrière du 1^{er} étage et que sa profondeur dépasse ces 3 m, dérogeant ainsi aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que celle-ci engendre une rehausse supplémentaire du mur mitoyen de gauche sur toute sa profondeur (1,45 m) et sur une hauteur de 1,80 m;

Considérant que cette terrasse est accessible depuis la cuisine donnant sur les espaces de vie, ce qui lui confère un caractère plus intensif;

Considérant néanmoins que cette rehausse supplémentaire pourrait être évitée tout en maintenant un espace extérieur;

Considérant que les plans modificatifs (indice II) présentent une réduction de la largeur de ladite terrasse, implantée en recul d'1,90 m de la limite mitoyenne de gauche, supprimant ainsi toute rehausse du mur mitoyen et autre dispositif brise-vues;

Considérant que le 2^e étage s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de droite;

Considérant que sa profondeur, ainsi que celle de la terrasse aménagée en toiture du 2^e étage dépassent de plus de 3m la profondeur de la construction mitoyenne la moins profonde (de gauche);

Considérant cependant que le profil de toiture du 2^e étage reste inclus dans le profil de la construction mitoyenne la plus profonde et qu'il ne dépasse pas de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne la plus basse, excepté un triangle limité à 1m², les 20 cm supérieurs de l'acrotère et les 40 cm supérieurs du garde-corps de la terrasse;

Considérant de plus que la terrasse à l'arrière du 2^e étage n'est accessible que depuis une chambre, lui conférant un caractère accessoire;

Considérant qu'elle est implantée entre la construction voisine de droite et l'extension à toiture en pente du 2^e étage;

Considérant que la terrasse du 3^e étage s'adosse entièrement à la construction mitoyenne de droite;

Considérant que les terrasses des 2^e et 3^e étages observent un recul de plus d'1,30 m par rapport à la limite arrière de la toiture plate du niveau inférieur, limitant ainsi les vues vers les propriétés voisines;

Considérant que les dimensions relativement réduites des dites terrasses garantissent leur caractère accessoire et n'en permettent pas un usage intensif;

Considérant dès lors que ces aménagements ne sont pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage;

Considérant cependant que l'aménagement de la terrasse du 2^e étage engendre des vues obliques non-conformes au Code civil vers la propriété mitoyenne de droite et qu'il y a lieu de les supprimer;

Considérant que la profondeur de la terrasse au 2^e étage (plan 2/2, indice 11) a été réduite de manière à supprimer ces vues obliques non-conformes engendrées vers la propriété mitoyenne de droite;

Considérant que le profil de toiture, à l'arrière du 3^e étage, déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture en ce qu'il dépasse le profil de la construction voisine la plus haute;

Considérant cependant que le 3^e étage s'adosse en partie à la construction mitoyenne de droite, que le profil de la toiture en pente, à l'avant de la maison, s'aligne à celui du n° 58 et que la dérogation ne porte que sur les 90 derniers centimètres du haut de la façade arrière du 3^e étage (1,10 m²);

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 au projet sont acceptables;

Considérant que les plans adaptés (indice II) mentionnent que les rehausses du mur mitoyen de gauche sont constituées de murs en briques pleine de 30 cm d'épaisseur;

Considérant que le plan d'implantation indique une construction existante constituée d'un abri de jardin et d'un rangement pour bois;

Considérant que cet abri de jardin en bois présente des dimensions raisonnables et qu'il est implanté en fond de parcelle;

Considérant dès lors que les plans modificatifs (indice II) répondent aux conditions émises par la commission de concertation et le Collège échevinal.».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Les requérants ont cité Manon STUER à comparaître devant le tribunal de première instance de Bruxelles afin notamment de l'entendre condamner à faire régulariser la joue litigieuse;

Considérant que, par une requête du 15 avril 2015, Olivier RENQUIN demande à intervenir dans la procédure; que le requérant en intervention est le bénéficiaire du permis attaqué; qu'il y a lieu de faire droit à sa demande d'intervention;

Considérant que les requérants justifient l'urgence qui les amène à introduire une demande de suspension en exposant que l'application immédiate de l'acte attaqué leur cause un préjudice grave et difficilement réparable, dès lors que la construction de l'immeuble autorisé entacherait définitivement les droits qu'ils retirent actuellement de leur véranda et de la joue (vue) sur le côté gauche; que, selon

eux, l'exécution de l'acte attaqué réduirait définitivement leur chance d'obtenir une régularisation complète de leur habitation dans son état actuel, et de pouvoir revendiquer le *statu quo* des constructions et avantages qu'ils retirent de leur maison; qu'ils affirment que le projet litigieux réduit fortement la luminosité; qu'ils indiquent également que le bien leur a été vendu avec des sorties d'aération latérales au milieu du mur séparant les deux terrains litigieux, que ces sorties d'aération permettent d'avoir un circuit d'aération autonome pour que le sous-sol puisse être loué comme appartement distinct, et que si ces orifices sont bouchés, la location séparée devient impossible; qu'ils relèvent que, par un courriel du 24 novembre 2011, Manon STUER a écrit : «suite à l'entretien que vous avez eu avec ce jour avec mon compagnon, il est évident que j'accepte de prendre à ma charge l'achat et l'installation d'une hotte à circuit fermé au rez-de-chaussée de même que l'enlèvement de la grille et le recimentage. Nous en faisons part immédiatement à notre notaire. Je vous remercie pour votre compréhension.»;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'elle ne peut être reconnue lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant qu'en l'espèce, le permis attaqué autorise la construction d'une maison unifamiliale, dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle; que le gabarit du projet ne dépasse pas des limites ordinaires en milieu urbain et dans le quartier considéré; qu'il convient, pour apprécier l'urgence, de mesurer la gravité des inconvénients concrètement allégués;

Considérant que la perte de luminosité est invoquée sans aucune précision ou explication; que le grief principal des requérants est lié au maintien et à la régularisation de la fenêtre ou «joue» latérale de leur véranda; que, selon les autorités compétentes, cette fenêtre est constitutive d'une infraction, pour avoir été aménagée sans permis, tout comme la véranda dans le mur de laquelle elle est pratiquée; qu'on peut toutefois admettre que les requérants ont un intérêt légitime à voir aboutir la demande de régularisation qu'ils ont introduite et à pouvoir conserver le bénéfice de cet aménagement;

que la mise en œuvre du permis attaqué ne met pas en cause l'existence de la véranda et ne compromet pas sa régularisation; qu'au contraire, en autorisant l'intervenant à construire sur une profondeur identique, la partie adverse crée un cadre bâti auquel elle sera logiquement amenée à se référer pour apprécier la demande de régularisation;

qu'en ce qui concerne le maintien de la vue directe vers le n° 56, l'avis favorable émis par le collège le 9 octobre 2012 sur la demande de régularisation mentionnait, indépendamment de tout projet de construction sur cette parcelle, la nécessité d'obtenir un accord avec ses propriétaires, de sorte que l'acte attaqué est indifférent à cet égard; que, sans doute, la construction litigieuse rendra le maintien de la fenêtre plus problématique, mais que les requérants ne prétendent pas disposer d'une servitude à cette fin ni avoir ignoré que le fonds voisin était constructible; qu'ils n'établissent pas quels inconvénients majeurs présenterait pour eux la transformation de cette vue en un simple jour;

qu'au demeurant, l'acte attaqué ne pourrait avoir et n'a pas pour effet d'autoriser l'intervenant à bâtir en méconnaissance des droits civils des requérants; que la légalité du permis attaqué ne dépend pas du litige de nature civile qui oppose les requérants à Manon STUER quant aux conséquences de l'infraction urbanistique qui grèverait le bien qu'elle leur a vendu, ou quant au défaut d'accord sur l'aménagement de la limite mitoyenne;

qu'enfin, les requérants n'établissent pas concrètement que le maintien de la bouche d'aération dans le mur séparatif constituerait un avantage à ce point important qu'il rende urgent l'examen de la cause; que le sous-sol n'est pas loué séparément, et que les requérants citent d'ailleurs eux-mêmes un courrier évoquant l'installation d'une hotte à circuit fermé qui constituerait une alternative pour l'aménagement de cette partie de leur habitation;

qu'il résulte de ces éléments que l'exécution de l'acte attaqué n'implique pas des inconvénients d'une gravité suffisante pour justifier de se prononcer au provisoire; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Olivier RENQUIN dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

Mme D. DÉOM,	président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

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

Fr. QUINTIN

D. DÉOM