

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 242.409 du 21 septembre 2018

A. 225.856/XV-3819

En cause : **MABILLE** Marie,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la commune de Jette, représentée
par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Geoffroy GENERET, avocat,
rue Capitaine Crespel 2-4
1090 Bruxelles.

Partie requérante en intervention:

WYBO Saskia,
ayant élu domicile chez
M^e Thierry FRANKIN, avocat,
square des Héros 1
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 juillet 2018, Marie MABILLE demande, d'une part, la suspension de l'exécution "du permis d'urbanisme délivré le 2 août 2016 à Monsieur et Madame GHYS-WYBO pour l'extension en façade arrière avec terrasse attenante et l'agrandissement d'une baie au 2^{ème} étage d'un appartement duplex entre le 2^{ème} étage et les combles d'un immeuble sis chaussée de Wemmel 188 (permis J.9960)", et, d'autre part, l'annulation de ce même permis.

Par une requête introduite le 17 septembre 2018, Marie MABILLE demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de ce même permis.

II. Procédure

Par une requête introduite le 24 août 2018, Saskia WYBO demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé ordinaire.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif dans la procédure en référé ordinaire.

Par une ordonnance du 17 septembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 septembre 2018.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Geoffroy GENERET, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Thierry FRANKIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. La requérante est propriétaire et habitante d'une maison d'habitation située chaussée de Wemmel 186 à Jette.

2. En novembre 2015, Saskia WYBO, requérante en intervention, et Arnaud GHYS introduisent une demande de permis d'urbanisme tendant à "l'extension en façade arrière avec terrasse attenante et l'agrandissement d'une baie au 2^{ème} étage d'un appartement duplex entre le 2^{ème} étage et les combles d'un immeuble de rapport de 3 unités de logement" sis chaussée de Wemmel 188.

Cet immeuble, comme celui de la requérante, est situé dans le périmètre d'un permis de lotir n° 42 du 30 octobre 1969.

3. La demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le gabarit;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions).

4. Le 9 décembre 2015, la requérante introduit la réclamation suivante :

" En ma qualité de propriétaire de l'immeuble voisin à celui pour lequel une demande de permis d'urbanisme a été introduite, je tiens à faire part de mon total désaccord quant au projet de construction consistant à l'ajout d'un étage sur la toiture plate de l'appartement du premier étage de l'immeuble situé Chaussée de Wemmel, 188 à 1090 Bruxelles pour les motifs non limitatifs suivants.

Outre la circonstance que ledit projet ne respecte pas les distances appropriées avec mon habitation voisine, supprimerait l'harmonie de l'ensemble cohérent des habitations urbaines voisines et dépasserait le profil mitoyen des habitations qui l'entourent tant en hauteur qu'en profondeur, celui-ci entraînerait pour ce qui concerne mon habitation

- la suppression de tout éclairage naturel dans les pièces arrières (salle à manger, cuisine et chambres à coucher) outre l'absence de lumière dans les deux autres pièces en enfilade du rez-de-chaussée.
- la suppression des vues directes et horizontales par la création d'un obstacle (mur)
- la création de vues préjudiciables et pénétrantes
- une enclave du bâtiment et de la terrasse. (cf 13 photos en annexe)
- des nuisances sonores.

Par ailleurs, en cas de réalisation, ce projet ne respecterait nullement les dispositions du Code civil que ce soit au niveau des règles de la mitoyenneté ou de la création de jour et serait constitutif de troubles anormaux de voisinage.

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de ces remarques de même que de mon souhait de pouvoir être entendue lors de la Commission de concertation."

5. Le 18 décembre 2015, la commission de concertation émet l'avis suivant :

" vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS);

- vu que la demande se trouve en zone de constructions et zone de jardins du permis de lotir L. 42 délivré le 30.10.1969,
- considérant que la demande vise à l'extension en façade arrière avec terrasse attenante et l'agrandissement d'une baie au 2^e étage d'un appartement duplex entre le 2^e étage et les combles d'un immeuble de rapport de 3 unités de logement;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2015 au 10/12/2015 pour cause de :

- dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le gabarit,
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

et qu'une réclamation a été introduite,

- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - l'harmonie esthétique et l'intégration de la nouvelle annexe dans le quartier,
 - l'impact de la nouvelle annexe sur l'éclairement naturel du bâtiment voisin
 - l'impact de la nouvelle annexe sur les vues depuis le bâtiment voisin vers l'intérieur de l'îlot;
 - les vues depuis la nouvelle annexe/terrasse vers les propriétés voisines;
 - les éventuelles nuisances sonores;
 - le non respect du Code civil en ce qui concerne la mitoyenneté et les jours;
 - considérant que la façade arrière de l'annexe est orientée à l'Ouest;
 - considérant que la demande déroge au permis de lotir en ce qui concerne la profondeur maximale admise de la construction (19,28 m mesurés de façade à façade au lieu de 15,00 m),
 - considérant que l'annexe existante en façade arrière présente déjà 2 étages qui occupent la même superficie,'
 - considérant que le projet nécessite la rehausse du mur mitoyen avec le n°186 sur une hauteur de 3,29 m et une profondeur de 8,26 m;
 - considérant que le projet, de par son orientation, ne devrait pas impacter l'ensoleillement des propriétés mitoyennes au n°186 (mur mitoyen orienté au Sud, légère ombre portée en fin de journée) et au n°190 (ombre portée sur le mur mitoyen et la toiture plate de l'annexe orientés Nord, façade arrière du bâtiment principal en retrait);
 - considérant que le projet prévoit un pare-vue en claustra léger sur environ 3,10 m;
 - considérant que le projet prévoit un aménagement de qualité et augmente de ce fait les conditions de confort et d'habitabilité du logement;
 - considérant que le projet prévoit une structure légère en bois, un bardage et une menuiserie extérieure en bois et une toiture végétalisée;
 - considérant que cet aménagement va enclaver la maison voisine;
 - considérant qu'il y a lieu de respecter le Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques depuis la nouvelle annexe;
- Avis favorable à condition de :
- respecter le Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques depuis la nouvelle annexe;
 - limiter la construction à l'annexe en prévoyant un enduit clair pour refléter la lumière et limiter l'accès à la toiture à son seul entretien en prévoyant une toiture verte.
- Abstention de l'AATL".

6. Le 18 mars 2016, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation au permis de lotir pour des motifs identiques aux motifs exposés dans l'avis de la commission de concertation et moyennant le respect des mêmes conditions.

7. Le 2 août 2016, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse délivre le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant qu'en date du 12/01/2016, le Collège des Bourgmestre et Echevins avait émis un avis favorable moyennant les motifs suivants qui ne sont pas repris par le fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale :

«Considérant que le nombre d'unités de logement dans l'immeuble est inchangé;

Considérant que, suite à l'avis de la commission de concertation du 18/12/2015, la nouvelle annexe sera limitée en profondeur à 5,15 m au lieu de 8,26 m;

Considérant dès lors que la dérogation au permis de lotir en ce qui concerne la profondeur maximale admise de la construction est moindre (16,17 m mesurés de façade à façade au lieu de 15,00 m);

Considérant dès lors que le projet nécessite la rehausse du mur mitoyen avec le n°186 sur une hauteur de 3,29 m et une profondeur de 5,15 m;

Considérant que la nouvelle annexe sera plus profonde d'environ 0,80 m que l'annexe au rez-de-chaussée de la construction mitoyenne droite (n°186);»

Considérant que les autorités communales se rallient pour le reste à la motivation et aux considérants du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
Considérant les plans modifiés introduits en date du 25/07/2016 qui prévoient les modifications suivantes par rapport à la demande initiale;

- réduction de la largeur de la baie de fenêtre dans la salle polyvalente afin de respecter le Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers les autres logements;
- réduction de la profondeur de l'annexe à 5,15 m et pose d'un enduit clair pour refléter la lumière;
- réduction de la largeur du pare-vue en bois à 0,70 m afin de respecter le Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques depuis la baie vitrée en façade arrière vers les propriétés voisines;
- création d'une toiture végétale en lieu et place d'une terrasse;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions de l'avis favorable du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'objet de la demande est inchangé;

Vu l'article 126/1 du CoBAT qui dispose que «préalablement à la décision du Collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut introduire des plans modificatifs [...]»;

Considérant que les plans modificatifs introduits ne «modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial [...]», et que le permis peut dès lors être «délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés» comme en dispose l'article 126/1 du CoBAT;

Vu l'annexe II du formulaire de demande de permis d'urbanisme complétée et signée par le demandeur et les récépissés de l'envoi recommandé aux copropriétaires joints à la présente demande.

Art. 2. Le titulaire du permis devra:

1° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins:

- effectuer les travaux dans les règles de l'art afin de ne pas mettre la stabilité de l'immeuble et celle des immeubles, voisins en péril;
- garantir le contrôle de l'exécution des travaux par l'architecte qui a établi les plans, comme indiqué sur la demande de permis d'urbanisme et sur l'attestation de l'architecte;
- raccorder tous les nouveaux tuyaux d'évacuation au réseau d'égout existant de l'immeuble conformément au règlement communal en la matière (prévoir des regards permettant la visite et le curage aux changements de direction du

réseau d'égout) en s'assurant que celui-ci est capable d'absorber les débits supplémentaires;

- prévoir une garde d'eau suffisante et un tuyau d'évacuation des eaux pluviales d'un diamètre suffisant afin d'éviter toute infiltration ou tout débordement chez les voisins en cas de fortes pluies;
- obtenir l'accord de l'administration communale avant tout début des travaux au sujet de l'impact de ceux-ci du côté de l'espace public (état des lieux des arbres, du trottoir, installation de chantier, grue, dépôt de matériaux, signalisation de chantier, permis d'environnement pour le chantier, etc.),
- respecter le Titre III du Règlement Régional d'Urbanisme relatif aux chantiers en accordant une attention toute particulière au nettoyage de la voirie, des filets d'eau et des avaloirs pendant et à la fin des travaux;
- rentrer une attestation de conformité du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, auprès de l'Administration communale dès l'achèvement des travaux et avant toute occupation des lieux;
- sous réserve de droits de tiers".

Il s'agit de l'acte attaqué qui a fait l'objet d'une prolongation le 29 mai 2018.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 24 août 2018, Saskia WYBO demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

En tant que bénéficiaire du permis attaqué, elle a un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir cette requête.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

La requérante est propriétaire et habitante d'une maison d'habitation située chaussée de Wemmel 186 à Jette, maison voisine du projet litigieux. Elle indique que ce n'est que le 5 juin 2018 que les bénéficiaires du permis litigieux lui ont indiqué leur intention de procéder à des travaux. Selon elle, l'avis indiquant l'existence du permis et de sa prolongation n'a été affiché que le 24 juillet 2018.

La partie adverse estime qu'il n'est pas crédible que la requérante, alors même qu'elle a pris part à l'enquête publique organisée fin 2015 en formulant sa vive opposition au projet, ne se soit nullement enquis du suivi de la procédure et de la délivrance du permis d'urbanisme par la partie adverse le 2 août 2016. Elle soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis*.

La partie intervenante conteste également la recevabilité *ratione temporis* du recours. Elle soutient que la requérante, ayant participé à l'enquête publique et n'étant pas "profane" dans le domaine du droit immobilier puisqu'elle exerce la profession d'avocat, devait nécessairement s'enquérir de la délivrance éventuelle d'un permis d'urbanisme. Elle considère que la connaissance du permis par la requérante plus de soixante jours avant l'introduction du recours doit être présumée. Elle soulève également une seconde exception tirée du défaut d'intérêt parce que la requérante n'a pas attaqué antérieurement le permis délivré en vue de diviser l'immeuble en plusieurs logements.

V.2. Appréciation

Lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'État ne commence à courir qu'à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective. L'existence d'un permis d'urbanisme se déduit généralement soit de l'affichage d'un avis sur les lieux, soit du commencement des travaux. S'il s'avère que le requérant a eu la possibilité, à une date déterminée, d'avoir une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte litigieux, encore qu'il n'ait pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours après cette date est tardif.

La diligence du requérant est appréciée au cas par cas. Si on ne peut pas exiger de lui qu'il s'enquière à tout moment de l'état d'avancement d'une procédure administrative et de la délivrance ou non d'un permis d'urbanisme auprès des autorités communales, il ne peut pas non plus être admis que ce requérant potentiel diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance.

Même si la requérante a participé à l'enquête publique, compte tenu de l'avis de la commission de concertation estimant que sa propriété était "enclavée", elle a pu croire que le permis avait finalement été refusé ou que les demandeurs de permis y avaient renoncé, compte tenu de l'absence d'un affichage ou de travaux.

C'est à la partie qui conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard. En l'espèce, aucun élément probant n'est invoqué pour établir que la requérante aurait eu connaissance de l'existence du

permis attaqué avant la date mentionnée dans la requête, soit le 5 juin 2018. La requête demandant l'annulation et la suspension selon la procédure ordinaire de l'exécution du permis attaqué a été adressée le 27 juillet 2018, soit dans le délai de soixante jours.

La requérante, qui est la voisine immédiate de l'immeuble concerné par le permis attaqué, est recevable à en poursuivre l'annulation. L'absence d'un recours contre un autre permis d'urbanisme ayant eu préalablement pour objet de diviser l'immeuble en trois logements n'a aucune incidence sur la recevabilité de son recours.

Le recours est recevable.

VI. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VII. Urgence et extrême urgence

VII.1. Thèses des parties

La requérante relève que les bénéficiaires du permis l'ont averti le lundi 17 septembre 2018 que les travaux allaient débuter à la fin de la semaine. Elle considère qu'en adressant une demande de suspension d'extrême urgence le jour même, elle a fait preuve de la diligence requise. Elle souligne que le projet litigieux consiste, pour l'immeuble du n° 188, à construire, sur le côté gauche, une annexe nouvelle au niveau 2 implantée sur l'annexe déjà existante. Cette annexe s'étend sur 5,15 mètres de profondeur à une hauteur de 3,29 mètres puis sur 3,10 mètres à une hauteur de 80 centimètres. Elle implique une rehausse du mur mitoyen qui s'élèvera alors à une hauteur de 8,60 mètres à partir du niveau du sol au lieu de 5,30 mètres actuellement. La construction projetée aura pour conséquence de diminuer fortement l'éclairage naturel de la pièce arrière du rez-de-chaussée de sa maison et de la terrasse qui la prolonge. L'éclairage de la pièce arrière est lié à la présence d'une coupole transparente dont l'efficacité sera compromise par la rehausse prévue du

mur mitoyen. L'impact de la construction se manifestera également pour toutes les fenêtres de la façade arrière de sa maison. Elle ajoute que le projet autorisé par l'acte attaqué supprime l'harmonie actuelle de l'ensemble cohérent des habitations urbaines voisines et dépasse le profil mitoyen des habitations qui l'entourent tant en hauteur qu'en profondeur. Ce rehaussement important et dérogatoire du mur mitoyen implique, selon elle, l'enclavement de son habitation. Enfin, elle relève que l'implantation de ce troisième niveau d'annexe est pourvu d'une fenêtre arrière permettant des vues obliques méconnaissant les prescriptions du Code civil.

La partie adverse considère que la requérante n'a pas fait preuve d'une diligence suffisante pour introduire sa demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence puisque, dès le 5 juin 2018, cette dernière savait que des travaux allaient débuter. Elle souligne avoir pris en compte, dans l'examen de la demande de permis, l'impact du projet quant à l'éclaircissement des pièces de vie de l'immeuble de la requérante. En outre, des conditions ont été imposées par le permis afin de pallier l'éventuelle perte de lumière (notamment pose d'un enduit clair). Elle considère que, dans son exposé de l'urgence, la requérante fait complètement fi de ces considérations et de l'appréciation formulée à cet égard par l'autorité administrative. Elle conclut qu'une dérogation à la réglementation (en l'occurrence au RRU) n'est pas en soi de nature à rendre un préjudice allégué imprévisible puisque la législation en permet l'octroi.

La partie intervenante indique que, contrairement à qui est énoncé dans son courriel du 17 septembre 2018, elle n'a pas l'intention de commencer les travaux, qu'elle n'est d'ailleurs pas en mesure de le faire et qu'elle souhaite uniquement procéder à un état des lieux contradictoire. Elle ajoute que son projet est un chantier modeste, pour une rehausse d'un niveau d'une annexe existante, jointive à l'immeuble principal, qui passerait d'un étage à deux.

VII.2. Appréciation

Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une suffisante gravité pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

La procédure d'extrême urgence doit demeurer exceptionnelle parce qu'elle réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense des parties

adverses, l'instruction du dossier ainsi que la contradiction des débats. Elle ne se conçoit que lorsque la procédure de référé ordinaire serait impuissante à prévenir utilement les inconvénients susvisés revêtant une gravité suffisante.

Les bénéficiaires du permis attaqué ont adressé un courriel le lundi 17 septembre 2018 dans lequel ils confirment que les travaux débiteront à la fin de la semaine alors qu'ils sont informés qu'une demande de suspension ordinaire avait déjà été introduite par la requérante. Compte tenu de la nature des travaux, il n'est pas exclu que le gros œuvre puisse être achevé avant l'examen de cette demande de suspension ordinaire.

En l'espèce, le permis attaqué autorise l'agrandissement d'une annexe en zone d'habitat. Il convient, pour apprécier l'urgence, de mesurer la gravité des inconvénients concrètement allégués. Les habitations concernées sont mitoyennes, de faible dimension et ne disposent que d'un éclairage naturel limité à l'arrière. Le projet comporte des inconvénients pour la requérante en raison de l'étage supplémentaire de l'annexe qui est autorisé. Les inconvénients allégués sont significatifs, puisque la construction autorisée diminue sensiblement l'éclairage de plusieurs pièces de vie et diminue fortement la vue à l'arrière au rez-de chaussée et à l'étage. Même si le projet autorisé se situe en milieu urbain et en zone d'habitat, ces inconvénients présentent une gravité suffisante pour justifier que le Conseil d'État se prononce au provisoire.

L'extrême urgence et l'urgence sont établies.

VIII. Premier moyen

VIII.1. Thèses des parties

Un premier moyen est pris de la violation des articles 2, 3, 88, 94 et 155 du CoBAT, de la violation de l'article 6 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) adopté le 21 novembre 2006 et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 21 juillet 1991 relative à la motivation formelles des actes administratifs.

Dans une première branche, la requérante rappelle que l'acte attaqué est délivré sur la base de l'avis du fonctionnaire délégué octroyant une dérogation à la limite de profondeur des constructions définies dans le permis de lotir n° 42 du 30 octobre 1969. Or, selon elle, le permis déroge également à l'article 6 du Titre I^{er} du R.R.U. sans qu'aucune dérogation régulière n'ait été accordée. Elle indique que le permis de lotir ne définit pas de règles de hauteur des constructions autres que celle

de la hauteur de la façade avant et que les dispositions du R.R.U. relatives à la hauteur de la toiture sont d'application. Or, le profil projeté de la toiture et de l'annexe dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas et également la hauteur du profil mitoyen le plus haut.

La partie adverse soutient que le permis de lotir n° 42 autorise bien une construction de deux étages sans mentionner de hauteur maximum. Le permis d'urbanisme délivré est donc conforme au permis de lotir en ce qui concerne la hauteur de l'annexe. Elle indique que, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, les dispositions du R.R.U. qui portent atteinte au droit d'utiliser la totalité de la zone capable pour la fin à laquelle elle est destinée par le permis de lotir, doivent être écartées par les dispositions du permis de lotir qui confèrent aux propriétaires des lots le droit de construire sur la totalité de la zone capable. Dès lors, selon elle, aucune demande de dérogation au Titre I^{er}, article 6 du R.R.U. ne devait être sollicitée auprès du fonctionnaire délégué.

La partie intervenante considère que le permis de lotir litigieux pourrait être considéré comme obsolète. Toutefois, ce permis de lotir, s'il était toujours applicable, ce qu'elle conteste, ne définit pas la hauteur des étages et il permet dès lors une élévation "rez + 2" même pour les annexes.

VIII.2. Appréciation

Aux termes de l'article 94 du CoBAT, "les prescriptions des règlements régionaux [...] en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan [...] que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans". Aucune disposition ne régit la situation où c'est aux dispositions réglementaires d'un permis de lotir qu'une prescription d'un règlement d'urbanisme est contraire. La similitude entre la valeur d'un plan particulier d'affectation du sol et d'un permis de lotir doit toutefois conduire, en cas de contradiction, à faire primer le permis de lotir sur le règlement.

Les dispositions du R.R.U. qui portent atteinte au droit d'utiliser la totalité de la zone capable pour la fin à laquelle elle est destinée par le permis de lotir, et dont l'application serait écartée par les dispositions contraires des plans d'aménagement, doivent pareillement être écartées par les dispositions du permis de lotir qui confèrent aux propriétaires des lots le droit de construire sur la totalité de la zone capable.

Toutefois, en l'espèce, il n'est pas contesté que l'extension en façade arrière qui est autorisée par l'acte attaqué se situe au moins partiellement en dehors

de la zone capable du permis de lotir, raison pour laquelle une dérogation à ce permis de lotir a été demandée en raison d'une profondeur supérieure à la profondeur maximale admise. Par conséquent, *prima facie*, il n'apparaît pas qu'une disposition réglementaire du permis de lotir fixerait en dehors de cette zone capable une norme relative à la hauteur des bâtiments qui devrait conduire à écarter l'application de l'article 6 du Titre I^{er} du R.R.U. Or, la construction autorisée par l'acte attaqué méconnaît cette disposition en dépassant de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas et également la hauteur du profil mitoyen le plus haut, sans qu'une dérogation n'ait été obtenue sur ce point.

Le premier moyen est sérieux en sa première branche.

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Saskia WYBO est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 2 août 2016 à Monsieur et Madame GHYS-WYBO pour l'extension en façade arrière avec terrasse attenante et l'agrandissement d'une baie au 2^{ème} étage d'un appartement duplex entre le 2^{ème} étage et les combles d'un immeuble sis chaussée de Wemmel 188 est ordonnée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur

Article 5.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le vingt-et-un septembre deux mille dix-huit, par :

Marc JOASSART,
Caroline HUGÉ,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Marc JOASSART.