

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

n° 243.315 du 21 décembre 2018

A. 225.876/XV-3823

En cause : **BLAZQUEZ** Clara,
 ayant élu domicile chez
 M^e Nathalie FORTEMPS, avocat,
 rue de Suisse 24
 1060 Bruxelles,

contre :

la commune d'Uccle, représentée par
son collègue des bourgmestre et échevins.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 8 août 2018, Clara BLAZQUEZ demande, d'une part, la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle le 31 mai 2018 [...] et relatif à un bien situé Carré Stevens 6 à 1180 Bruxelles et tendant à construire un bâtiment indépendant à usage d'espace d'habitation, en fond de parcelle" et d'autre part, l'annulation de la même décision.

II. Procédure

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Yves DELVAL, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 20 novembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 décembre 2018.

XVr – 3823 - 1/11

M^{me} Diane DÉOM, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Nathalie FORTEMPS et Olivier VAN LEEMPUTTEN, avocats, comparaissant pour la partie requérante et Mme Lydie JERKOVIC, juriste, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

Yves DELVAL, auditeur, 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. Le 19 avril 2017, une demande de permis d'urbanisme est introduite ayant pour objet la construction d'un bâtiment indépendant en fond de parcelle, 6 carré Stevens à Uccle. La superficie de l'annexe à usage de bureau et bibliothèque sans étage est de 25,20 m² sur un terrain d'une superficie de 164 m².

2. Par un courrier daté du 24 mai 2017, la partie adverse informe le demandeur de permis que le dossier est complet et que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué et à des mesures particulières de publicité en vertu de l'application de la prescription générale 0.6 du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot et les dérogations (article 153, § 2, alinéas 2 et 3 du Code bruxellois d'Aménagement du territoire (CoBAT) ainsi qu'en raison de dérogations aux articles 3, 4 et 6 du Titre 1^{er} du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.).

3. Une enquête publique se déroule du 29 mai au 12 juin 2017. Plusieurs lettres d'observations, dont celle de la requérante, sont introduites.

4. Le 28 juin 2017, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain. Les conditions portent sur une réduction de la hauteur du gabarit de la nouvelle construction, le déplacement du bloc WC à l'arrière de la construction, l'augmentation des surfaces vitrées côté jardin et la verdurisation de la toiture.

5. Le 11 juillet 2017, la partie adverse émet un avis favorable conditionnel reprenant les conditions émises par la commission de concertation.

6. Le 13 septembre 2017, le fonctionnaire délégué n'ayant pas notifié sa décision d'émettre un avis motivé dans le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, 155, § 2, et 126, § 6 du CoBAT, la partie adverse émet un avis favorable reprenant les mêmes conditions et invite le demandeur à introduire une demande modifiée en application de l'article 191 du même Code.

7. Le 9 janvier 2018, la partie adverse accuse réception du dépôt de plans modifiés.

8. Le 7 février 2018, la partie adverse émet un avis favorable sur la demande telle que modifiée. Elle identifie, à la suite de la modification de la hauteur, une nouvelle dérogation très minime à l'article 4 du titre II du R.R.U. en ce qui concerne la hauteur libre sous plafond et transmet le dossier au fonctionnaire délégué.

9. Le 31 mai 2018, la partie adverse délivre le permis. Il s'agit de l'acte attaqué qui a été notifié au fonctionnaire délégué et à la demanderesse de permis par des courriers recommandés du 14 juin 2018 et qui est rédigé notamment comme suit:

" LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par Madame Mireille Dahan, relative à un bien sis Carré Stevens 6 et tendant à construire un bâtiment indépendant à usage d'espace d'habitation, en fond de parcelle;

[...]

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43400-2017 introduite le 19/04/2017, modifiée en application de l'art. 126/1 du CoBAT en date du 18/12/2017, par Madame Mireille Dahan et visant à construire un bâtiment indépendant à usage de bureau annexe à l'habitation, au fond du jardin qui fait face à celle-ci, sur le bien sis Carré Stevens, 6;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol:

o application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

o motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

o application de l'article 153, § 2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- o Article 3 - Implantation de la construction (mitoyenneté);
- o Article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne;
- o Article 6- Toiture (hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2017 au 12/06/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o Le projet porte atteinte aux qualités architecturales et paysagères des petites maisons en intérieur d'îlot. Il rompt l'harmonie des carrés Stevens et Pauwels;
- o Le projet va porter atteinte à une haie de lilas, faisant partie du paysage de la venelle, pour faire place à un haut mur, planté certes, mais imposant notamment de par son développement en longueur (plus de 6 mètres);
- o Les maisons du carré Stevens sont implantées en contrebas du projet et auront, pour la plupart, une vue directe sur la construction située en mitoyenneté avec la venelle et seront enclavées par le projet;
- o Le projet va générer des vues intrusives vers les autres maisons du Carré et générer une promiscuité de bâti non acceptable;
- o L'ensemble des maisons des carrés ne dispose pas d'annexes, dès lors la demande ne peut se justifier;
- o Bien que les carrés ne soient pas inscrits sur la liste de l'inventaire du Patrimoine, il faut en préserver la typologie;
- o Le projet se conforme au RCU, alors que des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont sollicitées. Quid de la hiérarchie des Normes ?
- o Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ne peuvent pas être octroyées, car trop importantes et portent atteintes aux données essentielles des 2 Carrés;
- o Le projet pourrait s'apparenter à une habitation distincte, laquelle devrait être soumise aux exigences de la PEB;
- o Le projet prévoit la mise en place d'un poêle à bois le long de la venelle, ce qu'il y a lieu d'éviter en raison des risques de nuisances causées par les évacuations de fumées;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/04/2017: dépôt de la demande;

24/05/2017: accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2017 au 12/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2017: séance publique et avis favorable et non unanime (abstention de la Direction des Monuments et Sites de Bruxelles-développement urbain) de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme est requise en application de l'article 153, § 2, du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

13/07/2017: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins;

19/07/2017: envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogation;

23/08/2017: absence de notification du Fonctionnaire Délégué de sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2;

Vu l'art. 126 § 6 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) : « Lorsque la demande n'est pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 et que la commission de concertation a émis un avis favorable sur cette demande, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans les huit jours de la réception de la transmission des documents visés à l'article 126,

§ 1^{er}, alinéa 2, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2. [...];

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme»;

21/09/2017: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Échevins;

29/09/2017: envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al. 2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction;

18/12/2017: dépôt de la modification de la demande, comportant une dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en application de l'article 126/1 du CoBAT, ce qui nécessite un envoi du dossier modifié au fonctionnaire délégué pour décision sur la demande de dérogation;

22/02/2018: avis favorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

27/02/2018: envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogation ;

Considérant l'article 126 § 6 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004): «Lorsque la demande n'est pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 et que la commission de concertation a émis un avis favorable sur cette demande, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans les huit jours de la réception de la transmission des documents visés à l'article 126, § 1^{er}, alinéa 2, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2.

...

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme.

Le collège des Bourgmestre et échevins en informe le demandeur et se prononce sur la demande, en pouvant se référer aux dérogations visées à l'article 153, § 2, et à l'article 155, § 2, telles qu'acceptées par l'avis de la commission de concertation».

Considérant que, en date du 14/05/2018, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié d'avis dans le délai de rigueur imparti et que dès lors, son avis est réputé favorable ;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande, structuré par la chaussée d'Alseberg, est un quartier dense, caractérisé par une mixité de fonctions, dont principalement des commerces et des logements parmi lesquels des maisons urbanisées dans la typologie des «carrés ucclois» constitués de petites venelles donnant accès à des maisons de faibles emprise et gabarit, dont les jardins ne sont pas toujours attenants à une des façades;
- o Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est parcourue par la ligne de tram 51 de la STIB et la limite communale entre Uccle et Forest traverse, dans un tracé irrégulier, quelques ilots à l'Ouest de celle-ci. C'est le cas de l'ilot dans lequel se situe la demande;
- o Au sein du grand ilot caractéristique du quartier, le fond de jardin sis au Carré Stevens, 6, sur lequel porte la demande se caractérise plus particulièrement comme suit :
- o Il fait partie d'un ensemble de constructions basses en mitoyenneté d'un complexe de boxes de garages de gabarit R+Toit plat implantés au périmètre d'une grande parcelle sise en intérieur d'ilot, avec accès par la rue Emile Regard;
- o Ces constructions basses font face à 5 volumes mitoyens :
 - au plan de 2 travées de profondeur, avec la particularité que le mur de refend sert de séparation mitoyenne, chaque logement disposant dès lors d'une seule surface par niveau;
 - de gabarit R+1+T affectés au logement;

- implantés avec le faîtage dans l'axe Nord-Sud, ce qui a pour effet :
 - o qu'une des façades du groupement (logements sis au n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5) est orientée à l'Est et fait face, au-delà du chemin d'accès aux logements (servitude) qui longe les façades, aux jardins de ces maisons. Ces jardins présentant une profondeur variable de ± 15 mètres à plus de 20 mètres pour certains et comportant des remises aux emprises et volumétries variées, mais limitées au regard des surfaces de jardins proprement dites;
 - o que l'autre des façades du groupement (logements sis au n° 6, n° 7, n° 8, n° 9 et n° 10) est orientée à l'Ouest et fait face, au-delà du chemin d'accès aux logements (servitude) qui longe les façades, aux jardins de ces maisons. Ces jardins présentant une profondeur variable de ± 10 mètres à ± 17 mètres pour certains et comportant, pour la plupart, des remises de profondeurs plus importantes au regard des surfaces des jardins proprement dites. Le bien faisant l'objet de la demande est la dernière maison de la rangée et est le seul ne comptant pas de construction secondaire de fond;
 - o Le bâti environnant, notamment du côté des n°^{os} 1 à 37, Carré Stevens, est constitué de volumes de maisons traditionnelles, complétés pour la grande majorité d'annexes. Ces dernières sont accolées aux volumes principaux et en mitoyenneté avec la venelle, ce qui génère parfois des ouvertures directes vers ce passage;
 - o La limite séparative entre le jardin faisant l'objet de la demande et la venelle de passage est actuellement matérialisée par une haie de lilas. Le terrain est situé en amont de 80 cm par rapport au niveau de la venelle, laquelle présente une largeur de 2 mètres à cet endroit;
 - o La parcelle faisant l'objet de la demande contient le développement de la venelle côté Sud;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- o La construction d'un volume d'espaces habitables (à usage de bureau) liés à la maison principale, en fond de parcelle, et en mitoyenneté avec la construction voisine (n° 7, Carré Stevens - bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable et dont la baie vitrée ne répond *de facto* pas aux dispositions du Code civil), ainsi qu'en mitoyenneté avec l'ensemble des boxes de garages arrières et avec la venelle;
- o Le réaménagement paysager du jardin de la parcelle, situé au-delà de la venelle du Carré Stevens;

Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations générales suivantes :

- o Le projet propose une construction de faible superficie au regard des spécificités des lieux et du solde non bâti de la parcelle;
- o Le projet s'inscrit dans la continuité du bâti des constructions secondaires, implantées en amont;

Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :

- o en matière de programme :
 - o la construction projetée propose un programme de 17 m² abritant 1 bureau et un WC attenant;
 - o l'accès s'effectue par le jardin de la parcelle;
 - o outre les carrés, leurs servitudes de passage, les logements et leurs jardins, l'intérieur d'ilot comporte une mixité de fonctions, ce qui peut dès lors justifier l'objet de la demande;
- o en matière d'implantation et de gabarit:
 - o le projet s'implante dans la continuité de la construction mitoyenne (annexe, abri) située au Nord, et au droit d'une baie de fenêtre dont

- o l'existence légale est contestée par le PV d'infraction n° U 2017/17 du 17/08/2017 portant sur le bien sis au n° 7 Carré Stevens;
- o la partie du projet la plus proche de la servitude d'accès aux maisons en contrebas (2 mètres de largeur) est proposée sous forme d'un volume de gabarit R+Toiture à très faible pente remontant vers le côté Sud. Le bâti est situé à près de 13 mètres de la façade des logements situés aux n°^{os} 6 à 10, Carré Stevens bénéficiant de l'éclairement de l'ensoleillement Ouest;
- o ce faisant, en proposant un volume sur la totalité de la largeur de la parcelle, le projet interpose, dans les vues des maisons qui lui font face au Sud, un volume peu élevé au même titre que ce que représente le pignon des n° 1 et n° 6 vis-à-vis des maisons n°^{os} 27 à 19 à l'Est;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal:
 - o la demande laisse une belle surface de jardin de pleine terre, lequel est aménagé de manière paysagère;
 - o le projet propose des façades plantées des côtés Est et Sud du Carré afin de pouvoir s'intégrer au micro-cadre bâti et paysager;
 - o le projet contribuera à l'élargissement effectif du passage en partie Sud du Carré, de par la suppression de la haie arbustive et par la mise en oeuvre d'un mur végétalisé. Le projet limite également le développement en hauteur de l'écran végétal existant, au profit des habitations voisines;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - o vu la situation en intérieur d'ilot (± 80 mètres de cheminement piéton de faible largeur), le logement sur lequel porte la demande n'est pas accessible aux véhicules;
 - o la chaussée d'Alseberg est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB;
- o en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage:
 - o la demande propose la mise en place d'une citerne d'eau de pluie (0,50 m³) et un raccord au réseau existant, ce qui rencontre les objectifs du RCU en matière de gestion des eaux;
- o quant aux autres aspects propres à la demande :
 - o l'éclairement et l'ouverture de vues latérales se font via une servitude sur passage public, tandis que les ouvertures en façade avant de la construction pourraient être davantage développées si le bloc WC était déplacé vers l'arrière;
 - o la localisation de cet espace de vie, dépendant de l'habitation principale attenante des logements du carré en vis-à-vis, n'est pas de nature à engendrer une promiscuité à l'encontre des maisons voisines;
 - o le projet, de par son affectation et son déploiement, est effectivement dispensé de PEB, bien que la construction soit conçue dans le respect des objectifs de développement durable. À ce titre, la toiture de l'extension est prévue non accessible et végétalisée (toiture verte extensive);

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- o En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - o Les carrés constituent une typologie d'implantation particulière composée d'ensembles de petits volumes de maisons sur parcellaire étroit et de zones de jardins parfois séparées des habitations proprement dites par les servitudes qui les desservent;
 - o Le projet propose une typologie plus contemporaine dans le paysage de cet intérieur d'ilot, par un volume s'apparentant au bâti secondaire inscrit cependant dans la trame parcellaire caractéristique de cette partie de l'intérieur d'ilot;
 - o Les façades proposent un traitement paysager et verdurisé et l'aménagement du jardin est intégré au cadre. Outre la servitude de passage entre la maison principale et le jardin, le solde non bâti de la parcelle est aménagé de pleine terre et est généreusement verdurisé. Toutefois, en

- vue de s'intégrer davantage, il y a lieu de prévoir une toiture verdurisée pour la nouvelle construction;
- o L'analyse de l'ensemble des constructions des carrés Pauwels et Stevens révèle que les volumes de gabarit rez-de-chaussée, situés en second rang, sont implantés en mitoyenneté périphérique de l'aire que couvrent les carrés;
- o En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) :
 - o Le projet propose une construction en fond de parcelle, dont le développement de façade est limité depuis les axes d'accès, de sorte à préserver le volume de la construction existante tout en permettant le développement d'espaces d'habitation et de conserver un espace de jardin d'un seul tenant;
- o En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - o La demande s'inscrit dans la continuité du bâti en second rang des constructions annexes des maisons principales sises aux n^{os} 6 à 10 du Carré Stevens. Elle s'adosse à un ensemble de boxes de garages accessibles depuis la rue Emile Regard. Les maisons sises aux n^{os} 1 à 37 du Carré Stevens ont fait l'objet d'extensions vers la venelle piétonne, ce qui génère de fait une promiscuité qui ne sera pas accentuée par le projet au regard des spécificités des lieux et, plus particulièrement, de la présence de l'ensemble des boxes de garages (et le développement de sa façade latérale dans les perspectives tant de la venelle que des habitations sises en contrebas) et du pignon formé par les maisons jumelées n^o 1 et n^o 6 du Carré Stevens;
 - o La demande propose une façade végétalisée du côté Sud du Carré Stevens de sorte à s'inscrire dans la continuité des aménagements paysagers de cet intérieur d'îlot;
- o En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - o La demande déroge par le volume de la rehausse plus élevé par rapport à la construction mitoyenne;
 - o De sorte à réduire cette dérogation et à diminuer l'impact éventuel du côté Sud du Carré, il s'indique de limiter de manière significative la hauteur du gabarit en réduisant la hauteur sous plafond, inversant le sens de la pente de toiture en proposant une hauteur moindre du côté de la venelle et/ou en creusant le sol du nouvel espace d'habitation. Il s'indique également, vu la promiscuité au sein du carré et de l'intimité nécessaire à la fonction, de limiter les ouvertures du côté Sud du Carré, en proposant des ouvertures hautes;

Considérant que la demande devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- o limiter de manière significative la hauteur du gabarit de la nouvelle construction, en réduisant la hauteur sous plafond, inversant le sens de la pente de toiture (en proposant une hauteur moindre du côté de la venelle) et/ou en creusant le sol du nouvel espace d'habitation;
- o limiter les ouvertures du côté Sud du Carré en proposant des ouvertures hautes;
- o déplacer le bloc WC à l'arrière de la construction et augmenter les surfaces vitrées du côté du jardin;
- o proposer une toiture verdurisée pour la nouvelle construction;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 18/12/2017:

Que les modifications apportées à la demande initiale visent à:

- o limiter la hauteur de la construction, ce qui génère un abaissement partiel de la hauteur libre sous plafond de l'espace attribué à un bureau / bibliothèque, à 242 centimètres ;
- o inverser le sens de la pente la toiture, vers la ruelle;

- o déplacer la porte d'entrée sur la droite de la façade et la citerne d'eau de pluie sur la gauche;
- o supprimer la fenêtre projetée du côté sud sur la ruelle au profit d'une fenêtre agrandie du côté du jardin, donnant directement sur la pièce principale;
- o déplacer le bloc sanitaires à l'arrière de la construction;
- o placer un petit auvent au droit de la porte d'entrée, vu que l'espace habitable est dépourvu de sas d'entrée;
- o supprimer une fenêtre de toiture;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction secondaire peut s'envisager dans une certaine mesure;
- o d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré au micro-cadre des Carrés Stevens et Pauwels;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- o de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur de gabarit sera limitée;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1, alinéa 2 du CoBAT est d'application ;

Considérant également que par rapport à ces modifications, le projet engendre une dérogation très minime à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de hauteur libre sous plafond, et ce pour un espace à usage de bureau / bibliothèque;

Que cette dérogation est compensée par un meilleur cadrage des ouvertures et par un apport de lumière naturelle généreux venant de la façade principale;

Considérant que les ouvertures proposées au niveau de la façade principale sont dirigées vers la maison de la demanderesse, et que les limites séparatives du jardin sont aménagées de manière paysagère au moyen de haies vives;

Considérant que l'auvent proposé au droit de la porte d'entrée est de faible profondeur (95 centimètres), se présente sous forme d'une tôle suspendue à la façade, ce qui anime la rythmique de cette dernière;

La suppression des fenêtres de toiture au profit d'un lanterneau au droit du WC permet de conserver de bonnes conditions d'habitabilité au sein de l'espace;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés datés du 18/12/2017) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.
[...]"

IV. Quant à l'urgence

IV.1. Argumentation de la partie requérante

La requérante justifie l'urgence qui l'amène à introduire une demande de suspension en exposant que la construction autorisée par l'acte attaqué est de nature à la faire souffrir d'un effet d'écrasement et de perte de luminosité particulièrement grave depuis sa terrasse et des pièces du rez-de-chaussée. Elle précise que le projet s'implante au nord de son immeuble mais sur la limite mitoyenne au-delà de la venelle de 1 mètre 75, de sorte qu'une haie vive notamment de lilas sera remplacée par un mur aveugle dont la végétalisation n'est prévue que par la pose d'un grillage destiné à accueillir des plantes grimpantes et qui aura, si on tient compte du dénivelé

entre la venelle et la terrasse puis les pièces de sa maison, une hauteur de 4 mètres 58. Elle relève le caractère étroit et petit de son immeuble. Elle n'aura ainsi plus aucune vue ouverte sur le ciel ou les lieux environnants. Elle relève aussi que la destruction du jardin est une dénaturation importante de son cadre de vie. Elle ajoute en ce qui concerne l'aspect temporel qu'elle a interrogé la bénéficiaire du permis sur ses intentions quant à la mise en œuvre du permis et que son courrier est resté sans réponse.

IV.2. Appréciation du Conseil d'État

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.

Il convient, pour apprécier l'urgence, de mesurer la gravité des inconvénients concrètement allégués dans la requête. La requérante invoque, comme inconvénient de nature à justifier l'urgence, le remplacement de la haie de lilas existante par un mur végétalisé.

Le projet autorisé se situe en milieu urbain et en zone d'habitat et plus particulièrement dans les carrés ucclois qui, s'ils présentent des espaces dégagés, sont composés d'immeubles accolés et de voies de circulation piétonne qui les longent. L'immeuble de la requérante se situe en contrebas de la venelle, du côté sud de celle-ci. La parcelle sur laquelle s'implante le bureau projeté est au contraire en surplomb du côté nord. Au moment de l'instruction de la demande, l'emplacement du projet était délimité au sud par une haute haie de lilas surplombant en partie la venelle elle-même. La façade arrière de l'immeuble de la requérante comporte une petite cour fermée par un portail. Depuis la fenêtre de la cuisine, située en façade arrière, la vue au-dessus du portail donne sur la haie de lilas.

En termes d'ensoleillement et de luminosité, l'effet du remplacement de la haie par un mur végétalisé est insignifiant dès lors que le projet se situe au nord de la maison de la requérante et que la haie, qui par ailleurs rétrécit la largeur libre de la venelle, obscurcit déjà la vue de ce côté puisqu'aux dires des parties elle atteint une hauteur d'environ 2 mètres 50. En termes d'agrément, la vue d'une haie est certes plus plaisante que celle d'un mur, même végétalisé, mais on ne saurait attribuer au

remplacement de l'une par l'autre une véritable gravité. En effet, il s'agit d'une vue partielle depuis la salle de bain de la requérante, pièce qui donne par une porte dans la cuisine qui est elle-même séparée du salon par une baie. La terrasse, de faible ampleur, n'est accessible qu'en contournant le pâté de maisons. Les inconvénients allégués ne présentent pas une gravité suffisante pour justifier que le Conseil d'État se prononce au provisoire.

L'une des conditions prévues par l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif fait défaut. La demande de suspension ne peut être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

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

Diane DÉOM,
Caroline HUGÉ,

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Caroline HUGÉ.

Diane DÉOM.