

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

n° 245.152 du 11 juillet 2019

A. 227.737/XV-4045

En cause : **VERBRUGGE** Valérie,
ayant élu domicile chez
M^{es} Sophie LEBEAU et
Lauriane OLIVIER, avocats,
rue des Colonies 56/6
1000 Bruxelles,

contre :

la commune d'Anderlecht, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Jérôme SOHIER, avocat,
avenue Emile De Mot 19
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 mars 2019, Valérie VERBRUGGE demande, d'une part, la suspension de l'exécution de "la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht du 20 juin 2017 octroyant à [M. et J. D.] un permis d'urbanisme tendant à «agrandir un appartement» pour le bien sis rue du Sillon n° 21 à 1070 ANDERLECHT" et, d'autre part, l'annulation de cette 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 14 juin 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 juin 2019.

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

M^e Lauriane OLIVIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Margot CELLI, *loco* M^e Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. 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 27 janvier 2017, une demande de permis d'urbanisme est introduite pour l'agrandissement d'un appartement au rez-de-chaussée et au niveau des caves et le changement de fonction d'une partie de celles-ci en logement dans un immeuble sis au n° 21 de la rue du Sillon à Anderlecht. Le bien se trouve en zone d'habitat au plan régional d'affectation du sol (PRAS). La demande ne vise pas les étages du bien mais l'agrandissement de l'appartement du rez-de-chaussée, qui comporte déjà une chambre au niveau des caves, en rez-de-jardin par l'ajout d'un volume supplémentaire sur la terrasse existante au niveau du jardin afin d'en faire un dressing et dont la toiture sera utilisée comme terrasse depuis le rez-de-chaussée, la création d'un escalier donnant accès au jardin depuis le rez-de-chaussée et une transformation d'une partie des caves en salle-de-bains et de la chambre du rez-de-chaussée en salle à manger.

2. Une enquête publique est organisée du 13 au 27 mars 2017. Lors de cette enquête, la partie requérante, propriétaire du n° 23 de la rue du Sillon, fait part, par l'intermédiaire de son conseil, de ses objections qui concernent en substance les vues et les nuisances liées à la terrasse, les vues directes et obliques depuis les fenêtres de l'appartement du rez-de-chaussée, la vue directe créée par l'escalier extérieur et les nuisances sonores créées par l'escalier intérieur et la profondeur de la construction dérogoire à l'article 4, titre I du règlement régional d'urbanisme

(R.R.U.) qui sera à l'origine d'une perte de lumière et de luminosité pour le fonds voisin et renforcera l'effet d'enclavement.

3. Le 31 mars 2017, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel imposant de supprimer la terrasse du premier étage et l'escalier donnant accès au jardin.

4. Le 12 avril 2017, des plans modifiés sont déposés en vue de rencontrer les conditions émises par la commission de concertation

5. Le permis d'urbanisme est délivré le 20 juin 2017. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé par référence à l'avis de la commission de concertation de la manière suivante :

" Vu la demande introduite par M. et J. D. Rue du Sillon, 21 1070 Bruxelles relative à un bien sis Rue du Sillon, 21 et tendant à agrandir un appartement
Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 01/03/2017;
Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;
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 13/03/2017 au 27/03/2017 et qu' 1 lettre de remarques /opposition avec demande à être entendu a été introduite; que le collège en a délibéré;
Vu l'avis de la commission de concertation du 30/03/2017;
Vu l'avis favorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 16/05/2017;
Vu les règlements régionaux d'urbanisme;
Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :
« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme.» (Ordonnance du 26/07/2013)

ARRETE

Article 1^{er}. Le permis est délivré à M. et J. D. Rue du Sillon, 21 1070 Bruxelles pour les motifs suivants :

avis favorable :

- considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir :

« • considérant que la demande se trouve en zone d'habitation au PRAS;

- considérant que la demande vise à agrandir un appartement;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2017 au 27/03/2017 et qu'une réclamation a été introduite à l'administration;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :
 - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme Titre I article 4 - profondeur de la construction;
- considérant que ce courrier porte sur:
 - les vues directes depuis la terrasse aménagée sur l'annexe du volume sur l'immeuble voisin;
 - les nuisances occasionnées par la terrasse;
 - les vues directes et obliques depuis les fenêtres de l'appartement du rez-de-chaussée (agrandissement sur et fermeture de l'ancienne terrasse existante) sans respecter les distances légales;
 - l'escalier tel que prévu crée une vue directe sur le fonds voisin à une hauteur qui surplombe l'annexe et crée des vues directes sur le jardin;
 - l'escalier intérieur;
 - la profondeur de la construction du volume arrière engendre une perte de luminosité pour le fonds voisin et renforcera l'effet d'enclavement;
- vu les archives à cette adresse (archive n°27099 'Construire une maison'); que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit (cfr PV I-2016/1599-PU/TR-JDT) et la modification des menuiseries en façade avant (PVC blanc avec divisions différentes que les plans d'origine) et recouvrement des balcons en façade arrière;
- vu qu'un procès verbal a été dressé à cette adresse (cfr PV I-2016/1599-PU/TR-JDT); qu'il a été constaté qu'une dalle a été érigée au niveau du rez-de-chaussée sur une surface de +/- 14 m², une chape a été coulée au niveau du sous-sol (niveau jardin) sur une surface de +/- 14 m² et l'escalier donnant accès au jardin à partir de l'annexe existante a été démoli;
- considérant que la demande vise à couvrir la terrasse existante sur le côté gauche à l'arrière de la maison afin d'y aménager un dressing et de modifier l'aménagement intérieur du sous-sol pour y aménager une salle de bain en lieu et place des caves existantes, et du RDC afin d'aménager une salle à manger en lieu et place de la chambre existante ;
- considérant que la demande vise également à créer une terrasse sur le toit de la nouvelle annexe ainsi qu'un escalier permettant d'accéder au jardin depuis cette terrasse; qu'il y a lieu d'accéder au jardin par le sous-sol et de supprimer l'escalier extérieur qui donne accès au jardin;
- considérant que la demande rehausse le mitoyen; que par conséquent, la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, en ce que la profondeur de construction est environ 4,5 m supérieure à la profondeur autorisée (voir annexe I, Titre I du RRU);
- considérant que la terrasse n'est pas conforme au code civil concernant les vues directes et obliques cfr. Article 678 du Code civil :
 - 'on ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non de son voisin, s'il n'y a 19 cm [lire 19 décimètres] de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage'.
 - cfr. Article 679 du Code Civil:
 - 'on ne peut avoir de vues par côté ou obliques sur le même héritage s'il n'y a 60 cm de distance.'
 - cfr. Article 680 du Code Civil:
 - 'la distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.'

- considérant qu'il apparaît de la réclamation et du permis d'urbanisme délivré pour le bâtiment n° 23; qu'une servitude de jour existe entre les deux mitoyennetés;
 - considérant que le projet présente une vue oblique au bord de la terrasse; que le futur escalier qui donne accès au jardin ne présente pas 1,90 m de recul par rapport à la limite mitoyenne entre le n° 21 et le n° 23 pour éviter une vue directe sur la propriété voisine; que le niveau de la terrasse est de 1,10m plus haut que le niveau du rez-de-chaussée du n° 23; que cela induit des vues directes sur la propriété du n° 23;
 - considérant que la construction d'un mur mitoyen pour empêcher les vues directes réduit l'apport de lumière dans le logement voisin;
 - considérant que les châssis des façades avant et arrière ont été remplacés sans permis avec des matériaux (bois --> PVC), couleurs (vert --> blanc) et divisions différentes des originales et des châssis des autres bâtiments dans la rue;
 - dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible;
- AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL unanime en présence du représentant de la D.U. :
- supprimer la terrasse du 1^{er} étage et placer un garde-corps pour la fenêtre ;
 - supprimer l'escalier donnant accès au jardin.

Considérant la modification du Cobat approuvée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, article 4 est acceptée.

Des plans modifiés devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire). »

- considérant les plans modifiés - indice III introduits le 12/04/2017 et répondant aux conditions émises par la commission de concertation.

Article 2

Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué ;
- [...]"

IV. Conditions de la suspension

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.

V. Exposé de l'urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante expose que son bien est une maison unifamiliale. Elle relève que la couverture d'une ancienne cour et la création d'une véranda ont permis d'en augmenter l'agrément en y ajoutant une pièce de vie supplémentaire.

Elle rappelle que l'acte attaqué autorise, quant à lui, la rehausse du mur séparatif du côté de sa propriété sur une hauteur d'1,90 mètre. Elle souligne que compte tenu de la situation des lieux - et spécialement de la véranda régulièrement autorisée par un permis délivré en 2016 - ce mur viendra s'accoler à la partie latérale de ladite véranda et dépassera celle-ci en hauteur. Or, la partie latérale et la toiture de la véranda sont vitrées et laissent, par conséquent, passer la lumière. Elle considère que la rehausse du mur privera la véranda de toute luminosité. Elle observe que la motivation formelle de l'acte attaqué indique que "la construction d'un mur mitoyen pour empêcher les vues directes réduit l'apport de lumière dans le logement voisin". Par ailleurs, elle estime que cette situation impliquera la violation de la servitude de jour créée par destination du père de famille puisqu'elle aura pour effet d'y mettre fin. Elle fait valoir que la réalisation des actes et travaux autorisés par l'acte attaqué affectera gravement son cadre de vie et lui causera un préjudice grave et difficilement réparable puisque toute la véranda, ainsi que sa cuisine et sa salle à manger, seront privées de lumière. Elle en conclut que la perte de luminosité et l'atteinte à la propriété de la requérante sont donc suffisamment graves pour justifier l'urgence qu'il y a à suspendre l'acte attaqué.

V.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.

Il résulte de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État que la partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'elle allègue. La demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner; l'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore consister en des considérations générales. Elle doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa demande de suspension.

Enfin, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

En règle générale, la perte de luminosité inhérente à la construction d'une parcelle ou à l'agrandissement d'une construction existante en zone d'habitation au PRAS fait partie des inconvénients normaux et ordinaires d'un voisinage urbain. L'octroi de dérogations au R.R.U. est permis par la législation et ne rend donc pas *ipso facto* le préjudice imprévisible ou anormal. Il y a lieu toutefois de vérifier si les inconvénients subis n'atteignent pas, en l'espèce, le seuil de gravité requis pour justifier une demande de suspension. En l'absence d'un plan décrivant la situation du bien appartenant à la partie requérante ou d'une étude d'ensoleillement, il est toutefois impossible de déterminer la perte de luminosité par rapport à la situation existante. Il n'est pas établi que la rehausse du mur mitoyen de 1,9 mètres autorisée par l'acte attaqué serait de nature à priver complètement de luminosité certaines pièces de vie dans l'immeuble de la partie requérante malgré la toiture vitrée de la véranda.

En outre, les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils en cause, de sorte que la partie requérante dispose d'une action devant les cours et tribunaux judiciaires afin de faire respecter la servitude de jour dont elle estime être titulaire s'il y était porté atteinte, permettant adéquatement de prévenir ou de réparer le préjudice allégué.

La condition relative à l'urgence n'est par conséquent pas remplie.

L'une des 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 fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

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 onze juillet deux mille dix-neuf, par :

Marc JOASSART,
Caroline HUGÉ,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Marc JOASSART.