

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 259.649 du 26 avril 2024

A. 241.692/XV-5848

En cause :

D.M.,

ayant élu domicile chez
M^e Sacha GRUBER, avocat,
avenue Louise, 140/4
1050 Bruxelles,

contre :

la ville de Bruxelles, représentée par
son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Gaëtan VANHAMME, avocat,
rue de la Luzerne, 40
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

A.M.,

ayant élu domicile chez
M^{es} Marc UYTENDAELE,
et Eva LIPPENS avocats,
rue de la Source, 68
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 15 avril 2024, la requérante demande, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 24 août 2023, par lequel un permis d'urbanisme a été délivré à Madame [A.M.] pour « aménager une terrasse en façade arrière d'une maison unifamiliale [sise avenue Michel-Ange, 55 à 1000 Bruxelles], créer une lucarne en façade arrière, remplacer les menuiseries de la façade avant et élargir la porte du garage » et, d'autre part, l'annulation de ce même arrêté.

II. Procédure

Par une ordonnance du 16 avril 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 avril 2024 et ensuite remise à l'audience du 25 avril 2024.

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

Par une requête introduite le 23 avril 2024, A.M. demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

M^e Sacha Gruber, avocat, comparaissant pour la requérante, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^{es} Marc Uyttendaele et Eva Lippens, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, l'intervenante elle-même et son architecte, P.L., ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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. Le 5 août 2022, l'intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme visant à « étendre et diviser une maison unifamiliale en 2 logements (1 duplex 2 ch. et 1 duplex 3 ch.), aménager une terrasse, créer 2 lucarnes en façade arrière, remplacer les menuiseries de la façade avant, élargir la porte du garage et abattre un arbre à haute tige » pour un bien situé avenue Michel-Ange, 55 à 1000 Bruxelles.

2. Par un courrier du 15 septembre 2022, un avis de réception de dossier incomplet est adressé à la demanderesse de permis.

3. Par un courrier du 15 décembre 2022, après le dépôt de pièces complémentaires, il est accusé réception du dossier complet.

4. Une enquête publique est organisée du 5 au 19 janvier 2023 au sujet des dérogations sollicitées au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 06-01, « Archimède » et à l'article 6 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (RRU). Celle-ci donne lieu à l'introduction de trois réclamations.

5. Le 31 janvier 2023, la commission de concertation émet un avis unanime défavorable.

6. Par un courriel du 3 février 2023, la demanderesse de permis fait part de son intention de déposer des plans modifiés.

7. Le 11 avril 2023, des plans modifiés sont déposés afin de répondre à l'avis négatif de la commission de concertation. Le projet est modifié en prévoyant une maison unifamiliale au lieu de deux logements, en diminuant la profondeur des extensions, en supprimant l'une des deux lucarnes superposées et en installant un balcon.

8. Le 20 juin 2023, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel.

9. Selon partie adverse, par un courrier du 21 juin 2023, la demanderesse indique son intention de modifier son projet afin de rencontrer les conditions émises dans l'avis de la commission de concertation.

10. Le 3 juillet 2023, des plans modifiés sont à nouveau déposés.

11. Le 24 août 2023, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité sur la base des derniers plans modifiés.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

En tant que bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, la requérante en intervention a intérêt à intervenir dans la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir sa requête.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

La requérante indique que le permis est affiché depuis le 16 mars 2024 et que le recours en annulation, introduit le 15 avril 2024, est donc recevable *ratione temporis*.

Dans sa note d'observations la partie adverse fait valoir que la requérante a manqué de diligence dans le suivi de l'état d'avancement de la procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme. Elle souligne que cette dernière a participé à l'enquête publique, était assistée par un avocat, et que toutes les informations nécessaires étaient disponibles en libre accès sur la plateforme régionale « openpermits.brussels ». Elle allègue qu'indépendamment de la date de l'affichage du permis par sa bénéficiaire, la requérante avait accès à toutes les informations pertinentes dès le 31 août 2023, date à laquelle le permis a été notifié et publié sur la plateforme régionale. Selon elle, il n'y a aucune justification pour le délai de plus de sept mois entre la notification du permis et le dépôt du recours.

Sur cette base, elle soutient que le recours devrait être déclaré irrecevable, en raison de l'absence de diligence raisonnable de la part de la requérante pour se tenir informée de l'évolution de la procédure.

V.2. Appréciation

La présente requête en extrême urgence introduit également un recours en annulation. Il ressort de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État que celle-ci est l'accessoire de ce recours en annulation et qu'il convient, en conséquence, de trancher préalablement la question de la recevabilité de ce dernier.

L'article 4, § 1^{er}, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État dispose comme suit :

« Les recours [...] sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance ».

S'agissant des tiers à la procédure de délivrance d'un permis d'urbanisme, le Conseil d'État considère que lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié à des tiers, le délai d'introduction d'un recours ne commence

à courir qu’au jour de la prise de connaissance, suffisante et certaine, du permis par le requérant.

Le délai pour introduire un recours en annulation devant le Conseil d’État contre un permis d’urbanisme est de soixante jours à compter de la réalisation de la formalité particulière de publicité qui entoure la délivrance du permis d’urbanisme, c’est-à-dire l’affichage de la délivrance du permis d’urbanisme ou, à défaut de mesure de publicité, à compter de sa prise de connaissance effective.

L’article 194/2 du Code bruxellois de l’aménagement du territoire (CoBAT) est rédigé comme suit :

« Art. 194/2. Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu’il s’agit de travaux, avant l’ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l’acte ou des actes et tout au long de l’accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l’administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l’article 301, à l’endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l’affichage visé à l’alinéa 1^{er}, au moins huit jours avant d’entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d’exécution du présent article ».

L’article 6 de l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 ‘régulant la forme ainsi que les procédés d’information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d’urbanisme, de permis de lotir et de certificat d’urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement’ est libellé comme suit :

« Art. 6. § 1^{er}. Sans préjudice de l’article 194/2 du CoBAT, toute décision visée à l’article 2 fait l’objet d’une publication d’au moins trente jours sur le site internet de la (ou des) commune(s) sur le territoire de laquelle (ou desquelles) le projet est localisé ou sur le territoire de laquelle (ou desquelles) l’enquête publique a été organisée.

Lors de la publication de la décision sur internet, les données suivantes sont occultées :

- l’identité du demandeur ;
- l’identité du gestionnaire de dossier ;
- l’identité de toute autre personne que le demandeur ou le gestionnaire de dossier qui serait intervenue lors de l’instruction du dossier ;
- les données faisant l’objet d’un droit de propriété intellectuelle ou des éléments dont la divulgation serait susceptible de porter gravement atteinte à la sécurité publique, conformément à l’article 12 des décrets et ordonnance

conjointes de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission communautaire commune et la Commission communautaire française du 16 mai 2019 relatif à la publicité de l'administration dans les institutions bruxelloises.

En outre, les autorités délivrantes chargent le demandeur de procéder, durant quinze jours, à un affichage complémentaire d'un avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique. Il est également procédé à un affichage complémentaire, de même durée, dudit avis, aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique, ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique.

L'autorité qui notifie sa décision joint à son envoi l'avis à compléter et à afficher conformément à l'alinéa 2.

L'avis visé à l'alinéa 2 est rédigé avec une police de caractère de couleur noire et d'au moins 14 points didot, sur un fond blanc et présente un format DIN A3. Il est disposé de façon à pouvoir être lu aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet, et est tenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage.

§ 2. Cet avis comporte les mentions suivantes :

- 1° l'objet et la teneur de la décision ;
- 2° l'adresse et les heures d'ouverture de l'administration communale où la décision peut être consultée ;
- 3° l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée ;
- 4° l'adresse de l'autorité auprès de laquelle un recours peut être introduit ainsi que les délais à respecter.

§ 3. La consultation de la décision doit être rendue possible à l'administration communale :

- 1° chaque jour d'ouverture au public entre 9 heures et 12 heures ;
- 2° au moins un jour ouvrable par semaine, éventuellement sur rendez-vous, en soirée, jusqu'à 20 heures, sauf entre le 15 juillet et le 15 août.

§ 4. La publication visée au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, est effectuée par la (ou les) commune(s) visées dans un délai de dix jours prenant cours :

- 1° à la notification de la décision lorsqu'elle émane du collège des bourgmestre et échevins ;
- 2° à la réception, par le collège des bourgmestre et échevins, de la décision dans les autres cas ;
- 3° à l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

L'affichage visé au § 1^{er}, alinéa 2, est effectué par le demandeur dans un délai de dix jours prenant cours :

- 1° à la réception de la décision ;
- 2° à l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus ;
- 3° à l'expiration du délai imparti au Gouvernement pour notifier sa décision en l'absence de décision suite à un rappel, conformément à l'article 188/3, dernier alinéa du CoBAT. Lorsque c'est l'avis favorable du Collège d'urbanisme qui devient décision, le délai pour l'affichage commence à courir à partir de la réception des plans cachetés ».

En l'espèce, même si permis attaqué a été mis en ligne sur le site Internet « openpermits.brussels », il ressort de l'article 6 de l'arrêté du 25 avril 2019, précité, que cette obligation incombe aux communes et qu'elle ne dispense pas le

bénéficiaire du permis d'accomplir la formalité de l'affichage du permis sur le bien concerné par ce permis.

Il ressort du dossier de l'intervenante que le permis a fait l'objet d'un affichage à partir du 15 mars 2024 et il n'est pas contesté que la requérante, qui était à ce moment à l'étranger, en a eu connaissance le 16 mars 2024.

Même en prenant en considération cette date et non celle à laquelle elle a finalement obtenu une copie de ce permis, le recours a été introduit dans le délai réglementaire de soixante jours.

Il y a donc lieu de déclarer le recours en annulation recevable *ratione temporis* et, partant, de décider que le présent recours en suspension d'extrême urgence l'est également sur ce point.

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. Exposé de l'extrême urgence

VII.1. Thèses des parties

La requérante allègue que l'extension volumétrique au rez-de-chaussée entraînera des nuisances importantes pour son habitation, en raison de la surélévation de 141 cm (pour un total de plus de 3 mètres) par rapport au niveau du mur mitoyen actuel, sur une profondeur de 152 cm. Elle explique que cet aménagement aura des conséquences négatives sur la façade arrière de sa maison, qui se développe en forme de « L », son balcon et sa cour, les enfermant derrière un mur mitoyen de plus de 3 mètres de hauteur. Elle estime que l'extension volumétrique supprimera la vue dégagée depuis la cuisine de son habitation, ce qui est particulièrement significatif vu la proximité immédiate du mur mitoyen concerné. Elle expose que les fenêtres de la façade arrière donneront directement sur le mur pignon de l'extension, provoquant un effet d'écrasement. Elle illustre cet

impact visuel par des photographies montrant la vue avant et après les travaux. Elle soutient que l'élévation du mur mitoyen réduira la luminosité des pièces situées au rez-de-chaussée de la façade arrière, ainsi que de la terrasse. Comme la façade est orientée au Sud-Ouest, elle fait valoir que l'extension prévue la privera d'ensoleillement direct pendant plusieurs heures de la matinée. Selon elle, en lieu et place d'une vue dégagée, l'extension générera une vue restreinte sur un mur aveugle inesthétique. Elle soulève également des préoccupations concernant la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée qui, bien que non prévue en droit, pourrait devenir accessible, permettant des vues intrusives sur les chambres et la salle de bain de son habitation. Enfin, elle ajoute que la lucarne projetée sur la toiture présente une profondeur excessive, ce qui réduirait la luminosité et l'ensoleillement du velux installé sur sa toiture et des panneaux photovoltaïques qu'elle compte installer prochainement. Elle conclut que ses préoccupations sont liées à des enjeux écologiques et énergétiques importants.

Elle indique que les travaux d'extension ont démarré le 25 mars 2024 et que l'avis d'affichage indique une durée d'un an. Elle met en exergue les photographies téléchargées lors de la première enquête publique qui montrent que le bâtiment concerné est actuellement inoccupé et vide. Même si la première étape du chantier ne consiste qu'en quelques légères démolitions, elle soutient que cette étape sera bientôt suivie par la construction des extensions volumétriques maçonnées sur la façade arrière, avant la pose de nouveaux châssis et les rénovations intérieures. Elle souligne que la « belle saison » a commencé, ce qui signifie que les travaux sur les extensions volumétriques, en particulier celle du rez-de-chaussée avec surélévation du mur mitoyen, seront probablement terminés dans les prochaines semaines, avant même qu'un arrêt en suspension ordinaire ne puisse intervenir.

Elle fait valoir que, dans ces circonstances, elle subira déjà les inconvénients dénoncés précédemment dans un délai très court, tels que la perte de vue dégagée, l'effet d'écrasement, et la perte de luminosité. Elle insiste sur le fait que les conséquences d'une annulation du permis alors que les travaux seraient entièrement réalisés seraient difficilement réversibles, ce qui pourrait poser des problèmes pratiques et légaux pour le rétablissement de la situation antérieure.

Elle présente plusieurs éléments attestant de sa diligence dans le suivi de la procédure administrative, tout en expliquant les raisons qui ont retardé son recours contre les travaux d'extension. Elle souligne que l'affichage effectué le 16 mars 2024 mentionne uniquement des travaux de terrasse en façade arrière, la création de lucarne, le remplacement des menuiseries, et l'élargissement de la porte du garage mais pas la partie la plus importante du projet, à savoir l'extension volumétrique du sous-sol et du rez-de-chaussée. Elle indique qu'elle était en Italie

du 5 au 30 mars 2024 pour s'occuper de sa mère hospitalisée, ce qui l'a empêchée de prendre des mesures immédiates à la suite de cet affichage. Elle écrit qu'après avoir été informée de l'affichage par des voisins, elle a, afin d'obtenir des informations, contacté le service de l'urbanisme qui l'a dirigée vers le service des archives de la ville de Bruxelles, lequel a exigé une autorisation du propriétaire pour consulter le dossier, en contradiction, selon elle, avec la législation applicable. Elle indique qu'elle est tombée malade en Italie et qu'un certificat médical établi le 25 mars 2024 confirme son incapacité à se déplacer. Ayant finalement pu rentrer en Belgique le 30 mars, elle expose qu'elle a consulté un médecin qui a confirmé, le 1^{er} avril, une incapacité de travail jusqu'au 5 avril. Selon elle, ce n'est qu'à ce moment qu'elle a constaté que les travaux avaient commencé, confirmant une extension volumétrique non mentionnée dans l'avis d'affichage. Elle souligne qu'elle a obtenu le jour même un rendez-vous, le 9 avril, pour consulter les plans et le permis. Le lendemain, son avocat a contacté le service des archives pour obtenir une copie du permis d'urbanisme, rappelant les dispositions légales permettant d'obtenir des copies de documents administratifs et une copie lui a finalement été transmise le 12 avril 2024, trois jours avant l'introduction du recours.

Dans sa note d'observations, la partie adverse observe qu'en ce qui concerne la diligence à agir, la requérante a été informée de la délivrance d'un permis d'urbanisme par un voisin qui en avait eu connaissance grâce à l'affichage, le 16 mars 2024, mais qu'elle n'a commencé ses démarches que le 5 avril et n'a introduit son recours que le 15 avril. Elle constate que, dans d'autres affaires similaires, comme celle qui a donné lieu à l'arrêt n° 257.253 du 8 septembre 2023, le Conseil d'État a jugé que des requérants qui agissent tardivement ne respectent pas la diligence attendue dans des cas d'extrême urgence. Elle estime que le comportement de la requérante démontre un manque de diligence puisque, malgré l'information sur la délivrance du permis et la date d'entame des travaux, la requérante n'a pas pris de mesures rapides pour s'informer au sujet de l'autorisation délivrée et de son impact potentiel. Elle considère que les éléments de preuves mentionnés par la requérante montrent que, même si elle était à l'étranger, rien ne l'empêchait de mandater une personne pour obtenir des détails sur le permis.

Elle souligne que les éléments présentés pour démontrer l'urgence reprennent les mêmes griefs que ceux formulés dans le quatrième moyen de la requête alors qu'il faut opérer une distinction entre la gravité des inconvénients et le caractère sérieux d'un moyen, qui sont des conditions distinctes à remplir de manière cumulative pour justifier la suspension.

Concernant une atteinte au cadre de vie, elle affirme que l'urgence n'est pas établie car le projet se situe dans une zone d'habitation résidentielle. Elle

rappelle que les riverains n'ont pas le droit de maintenir un site dans son état actuel si celui-ci a vocation à être bâti et que les désagréments résultant de travaux dans une zone urbanisée, bien qu'ils puissent être réels, ne constituent pas des préjudices excessifs par rapport aux gênes normales de voisinage.

Elle relève que l'argument de perte de vue avancé par la requérante repose principalement sur la fenêtre de la cuisine. Cependant, elle conteste l'importance de ce préjudice en soulignant que la disposition des lieux montre que la vue n'est pas vraiment dégagée, donnant sur des façades arrière d'autres immeubles. De plus, selon elle, la fenêtre en question se situe dans l'axe latéral de l'habitation de la requérante, ce qui diminue la pertinence de cet argument.

Elle fait valoir que la requérante n'apporte aucune précision concernant une prétendue perte d'ensoleillement et que, vu la disposition des biens, ce préjudice est inexistant, comme le démontre une simulation réalisée via un outil de suivi solaire.

Concernant la perte d'intimité, elle indique que le projet a été modifié pour restreindre l'accessibilité de la toiture surplombant l'extension du bel étage, précisant que cette toiture n'est accessible que pour son entretien et que l'élargissement des fenêtres n'entraîne pas de vue supplémentaire, respectant ainsi les dispositions du Code civil.

Elle critique également l'impact que pourrait avoir une lucarne en toiture, la requérante ne fournissant aucune précision sur l'utilisation du niveau sous-toiture ni de devis concernant l'installation de panneaux solaires. Elle ajoute que la différence de hauteur entre les toitures indique que le préjudice est probablement hypothétique.

Elle en déduit que la requérante ne justifie pas adéquatement la gravité du préjudice qui résulterait de la réalisation du projet autorisé par l'acte attaqué et que les éléments avancés ne répondent pas au critère de l'urgence.

Dans sa requête en intervention, concernant la perte de vue et l'effet d'écrasement, l'intervenante explique que ces problèmes résultent principalement de la construction d'une annexe sur le côté est de la parcelle de la requérante, ce qui a créé un espace étroit entre cette annexe et le mur mitoyen. De plus, elle estime que l'argument de la requérante – selon lequel la lumière naturelle serait bloquée par la construction autorisée par l'acte attaqué – est contredit par le fait que la vue depuis la cuisine reste dégagée.

Quant à la perte d'ensoleillement, elle présente une étude d'ensoleillement qui montre que le bien de la requérante dispose d'une annexe d'une profondeur de cinq mètres supplémentaires par rapport à l'alignement du bien de l'intervenante. Selon elle, cela tend à minimiser l'impact de l'extension volumétrique autorisée par l'acte attaqué.

Elle souligne que la requérante a introduit sa demande de suspension trente-deux jours après avoir été informée du début des travaux et trente et un jours après le début de l'affichage de la décision attaquée. Elle soutient que cela démontre un manque de diligence de la part de la requérante, qui aurait dû agir plus rapidement pour justifier une procédure d'extrême urgence.

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 cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain ; une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. Elle ne peut être reconnue que lorsque la partie requérante établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présenterait des inconvénients d'une suffisante gravité telle que, s'il fallait attendre l'issue de la procédure en annulation, elle risquerait de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc. parl.*, Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

Le paragraphe 4 de l'article précité vise, quant à lui, 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}. Le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense, l'instruction de la cause et la contradiction des débats doit en effet rester exceptionnel, et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante, que même le référé ordinaire ne le pourrait pas, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible.

À partir du moment où le législateur n'exige plus qu'une demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué soit introduite en même temps que le recours en annulation, il appartient à la partie requérante de vérifier de manière

proactive si et quand le permis dont elle souhaite l'annulation risque d'être mis en œuvre et, partant, d'engendrer les inconvénients graves que la demande tend à prévenir, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance.

En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsqu'il ne dispose d'aucun élément relatif au délai dans lequel le permis pourrait être mis en œuvre et qu'il n'effectue aucune démarche en vue d'obtenir cette information, il n'agit pas avec la diligence requise en vue de prévenir utilement la survenance du dommage qu'il redoute s'il se limite à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence lorsque le péril devient imminent. Dans de telles conditions, admettre néanmoins la recevabilité de cette demande pourrait aboutir à ce que toute demande de suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme soit nécessairement introduite selon la procédure d'extrême urgence. Or, il y a lieu de rappeler que le législateur a maintenu la procédure de suspension ordinaire et que la procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnelle.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les travaux ont débuté une semaine après l'affichage du permis d'urbanisme, soit le 15 mars 2024. Même si la requérante admet avoir eu connaissance du permis dès le lendemain, des circonstances indépendantes de sa volonté l'ont empêché de rejoindre le territoire avant la fin du mois de mars et, malgré les démarches entreprises, elle n'a pu obtenir une copie du permis qu'à la suite d'une intervention de son avocat, le 12 avril.

Il résulte de ce qui précède que l'attitude adoptée par la requérante dans le cadre de la présente demande ne dément pas l'extrême urgence alléguée et que, dans les circonstances de l'espèce, la demande est recevable, en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence.

Quant à l'urgence, dont il est question à l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, l'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon la partie requérante, justifient l'urgence de la suspension demandée. La charge de la preuve de l'urgence incombe ainsi à cette dernière. À cet égard, la substitution, depuis la loi

du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'État, de la notion d'« urgence » à celle de « risque de préjudice grave difficilement réparable » ne saurait avoir pour conséquence qu'une partie requérante puisse désormais se prévaloir d'une urgence purement hypothétique.

Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues.

En l'espèce, il convient de relever que la parcelle où s'implante le bâtiment dont l'extension et la rénovation sont autorisées par l'acte attaqué est située, au PPAS « Archimède » n° 06-01, approuvé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juin 2011, dans une zone d'habitation prioritaire renforcée qui, aux termes de la prescription 1.1.1, est « affectée au logement ».

Les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état des parcelles voisines de leur propriété, ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles. Une telle affectation en zone d'habitation prioritaire renforcée implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier destiné au logement et ne garantit pas à un requérant riverain de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont il dit bénéficier d'un espace donné, notamment en termes de vue et d'intimité. Ainsi, toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisant pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

Quant à l'allégation d'une perte de luminosité et d'ensoleillement, il convient de prendre en considération la configuration des lieux et la présence, sur la parcelle de la requérante, d'un volume secondaire d'une hauteur et d'une profondeur importante qui est à l'origine d'une partie considérable de la perte de luminosité au niveau de la partie de la façade arrière située à proximité immédiate de la rehausse du mur mitoyen. Selon l'étude d'ensoleillement produite par l'intervenante, l'influence de cette rehausse sera minime et n'interviendra qu'en fin d'après-midi à certaines périodes de l'année.

Le préjudice allégué par la requérante, en ce qui concerne la perte de vue et d'intimité, trouve principalement sa source dans l'affectation résultant du PPAS et dans le caractère constructible de la parcelle concernée, et ne peut en tout cas pas être considéré comme grave. En effet, une certaine perte d'intimité constitue une

gêne prévisible et inhérente à toute zone urbanisée. La dernière version des plans modifiés, qui est annexée à l'acte attaqué, indique, en situation projetée au premier étage, la présence d'une toiture plate avec la précision qu'elle n'est accessible que pour son entretien (3A). La crainte évoquée dans la requête selon laquelle celle-ci pourrait néanmoins le devenir, permettant des vues intrusives sur les chambres et la salle de bain de son habitation, ne résulterait pas de l'exécution de l'acte attaqué mais bien d'une méconnaissance de ses dispositions.

Quant à l'influence de la lucarne en toiture autorisée par l'acte attaqué sur la luminosité et l'ensoleillement du velux installé sur sa propre toiture, la requérante n'apporte pas d'éléments permettant d'établir la gravité des inconvénients qu'elle allègue. En ce qui concerne son projet d'installer des panneaux solaires, aucune pièce de son dossier ne permet de démontrer que ce préjudice ne serait pas purement hypothétique.

Les désagréments invoqués par la requérante ne permettent pas de conclure que le préjudice allégué serait manifestement excessif par rapport aux gênes normales de voisinage en ville compte tenu de la configuration préexistante des lieux.

En conséquence, à défaut d'inconvénients graves démontrés par la requérante, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

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 requête en intervention est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le 26 avril 2024, par :

Marc Joassart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Marc Joassart