

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS

SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 251.210 du 6 juillet 2021

A. 233.973/XV-4788

En cause : **1. MONTEYNE** Daniel,
2. MONTON Muriel,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Stéphane RIXHON, avocat,
boulevard du Souverain 68/7
1170 Bruxelles,

contre :

la commune d'Auderghem, représentée
par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Tangui VANDENPUT,
Dominique VERMER
et Thomas HAZARD, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

Partie intervenante :

JACQUERIE Florence,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Auguste Reyers 110
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 30 juin 2021, Daniel Monteyne et Muriel Monton demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « la décision du collège [des bourgmestre et échevins] de la commune d'Auderghem du 11 mai 2021, communiquée par courriel du 4 juin 2021, qui délivre un permis d'urbanisme en vue de démolir et reconstruire une extension, transformer une maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1772 ».

Par une requête introduite par la voie électronique le 28 juin 2021, les parties requérantes ont demandé la suspension et l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 30 juin 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 juillet 2021.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

Par une requête introduite le 5 juillet 2021, Florence Jacquerie demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

M. Frédéric Gosselin, conseiller d'État, président f.f., a fait rapport.

M^e Stéphane Rixhon, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Thomas Hazard, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations. Les parties requérantes et la partie intervenante ont également été entendues.

M. Yves Delval, premier 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. Les parties requérantes sont domiciliées chaussée de Wavre à Auderghem, la première aux numéros 1764-1774 et la seconde aux numéros 1770-1768 comme le confirme leur conseil à l'audience. Ce bâtiment comporte 4 habitations distinctes dont l'une en son milieu qui fait l'objet du permis attaqué. Selon ce dernier, « le bien fait partie d'un ensemble de constructions très anciennes, de dimensions modestes et imbriquées les unes dans les autres, toutes ces constructions [...] étant implantées en intérieur d'îlot ».

2. Du 26 août au 9 septembre 2020, une enquête publique a lieu au sujet d'un projet de démolition et de reconstruction d'une extension et d'une transformation en une maison unifamiliale de l'habitation litigieuse introduit par la partie intervenante. Elle donne lieu à deux réclamations des parties requérantes, dont une pétition comportant 13 signatures.

3. Le 17 septembre 2020, la commission de concertation rend un avis défavorable.

4. Du 19 novembre au 3 décembre 2020, un projet adapté fait l'objet d'une nouvelle enquête publique, laquelle donne lieu à 2 réclamations des parties requérantes.

5. Le 14 janvier 2021, la commission de concertation rend un avis favorable unanime conditionnel sur le projet litigieux qui indique en conclusion :

- « Avis favorable aux conditions suivantes :
- Prévoir des murs mitoyens conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses;
 - Réduire d'environ 40 cm la hauteur de la passerelle du 1^{er} étage au besoin en y limitant la hauteur sous-plafond à environ 2,30 mètres.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre 1, article 4), de toiture – hauteur (titre i, article 6), d'aménagement des zones de cours et jardin (titre i, article 12) et de superficie minimale (titre II, article 3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (article 7) est refusée.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis ».

Il s'agit du second acte attaqué.

6. Le 8 avril 2021, des plans modificatifs sont déposés par la partie intervenante.

7. Le 11 mai 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse délivre un permis d'urbanisme concernant le bien sis chaussée de Wavre 1772 et tendant à démolir et reconstruire une extension, transformer une maison unifamiliale, au profit de la partie intervenante.

Il s'agit du premier acte attaqué, qui est rédigé comme suit :

« Le Collège,

Vu la demande introduite par Madame Florence Jacquerie relative à un bien sis chaussée de Wavre 1772 et tendant à démolir et reconstruire une extension, transformer une maison unifamiliale;

ARRÊTE :

Art. 1. Le permis visant à démolir et reconstruire une extension, transformer une maison unifamiliale est délivré à Madame Florence Jacquerie aux conditions de l'article 2 et pour les motifs repris à l'article 9.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer aux plans ci-annexés;
- 2° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme de la commission de concertation reproduit ci-dessous;
- 3° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins : /////
- 4° - respecter les prescriptions du règlement sur la bâtisse;
 - respecter l'arrêté du 16.03.1995 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition;
 - respecter l'arrêté du 23.05.2019 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale réglementant la mise en place, l'exploitation et le contrôle des bassins d'orage;
 - respecter les prescriptions et charges imposées par l'intercommunale Vivaqua;
 - solliciter l'avis de la police communale pour la signalisation du chantier;
- 5° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3. Le présent permis est délivré sous réserve du respect des droits civils des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Art. 4. Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes,

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes;
- avertir, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Le défaut d'avertissement est grevé d'une taxe en application du règlement taxe en vigueur, dont extrait en annexe 2.

Art. 5. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) procède à une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

Art. 6. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué [...] aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension. Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est exécutoire 20 jours après sa réception.

Art. 7. Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est envoyé, par lettre recommandée à la poste, au Collège d'urbanisme qui en adresse copie au collège des bourgmestre et échevins et au Gouvernement dans les cinq jours de sa réception.

Art. 8. Le permis est délivré au vu des fondements législatifs suivants :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Vu l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif à la transmission entre autorités des documents nécessaires à l'instruction des demandes de permis et de certificats organisées par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);

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;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);

Vu le Règlement Communal sur les Bâtisses (RCB).

Art. 9. La demande a été instruite et la décision motivée de la manière suivante :

Attendu que cette demande a été déclarée complète à compter du 30/04/2020;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité; que l'enquête publique s'est déroulée du 26/08/2020 au 09/09/2020 et que 2 réclamations (dont une pétition comportant 13 signatures) ou demande à être entendu ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du jeudi 17 septembre 2020;

Attendu qu'en vertu de l'article 126, § 7, du CoBAT, l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué;

Attendu que le dispositif de l'avis de la commission de concertation est libellé comme suit :

“Considérant que le bien se situe en zone d’habitation du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement;

Considérant qu’il s’agit de transformer une maison unifamiliale, démolir l’extension existante et reconstruire une nouvelle extension;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- ☒ la démolition de l’extension isolée existante (cuisine et rangement);
- ☒ la reconstruction d’une extension à deux niveaux à toiture plate liée;

Considérant l’amélioration des conditions de confort et d’habitabilité du logement;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/08/2020 au 09/09/2020 et que deux lettres de réclamation (dont une pétition comportant 13 signatures) ont été introduites en cours d’enquête;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- ☒ L’absence de plusieurs documents et avis d’instances dans le dossier de demande (avis du SIAMU, avis de la CRMS, note d’ensoleillement, analyse en stabilité, avis sur la mitoyenneté avec le n° 1774).
- ☒ Le non-respect de la servitude de passage grevant la parcelle du demandeur ainsi que des servitudes liées aux impétrants.
- ☒ Le gabarit du projet (trop imposant), le choix d’une toiture plate et des matériaux utilisés. Le projet ne s’harmonise pas avec le bâti existant alors que d’autres bâtiments ayant été rénovés l’ont été dans l’esprit du quartier.
- ☒ L’ombre et la coupure de vue imposée par le projet aux parcelles voisines;

Considérant que le projet est dispensé d’avis préalable du SIAMU, en vertu de l’article 2, 4°, de l’Arrêté du 18 octobre 2018 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux soumis à permis d’urbanisme dispensés de l’avis préalable, de la visite de contrôle et de l’attestation de conformité du Service Incendie et d’Aide médicale urgente;

Considérant que le projet n’est pas soumis à l’avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, le bien ne faisant l’objet d’aucune mesure de protection qui le nécessiterait;

Considérant que la note d’ensoleillement ne fait pas partie de la composition obligatoire des dossiers de demande de permis d’urbanisme;

Considérant qu’il est de la responsabilité de l’architecte signataire des plans et chargé du suivi de chantier de s’assurer de la faisabilité du projet et de tous les aspects techniques du projet, notamment les problèmes de stabilité générés par ce dernier;

Considérant, en ce qui concerne la servitude de passage évoquée, que le demandeur indique dans sa note explicative ne pas avoir connaissance de ladite servitude; qu’aucune servitude n’est mentionnée dans son acte notarié;

Considérant qu’après demande du service de l’urbanisme, le demandeur précise à nouveau par mail ne pas avoir connaissance d’une servitude; qu’une copie non signée de l’acte de vente est jointe au mail;

Considérant que les réclamants fournissent une copie signée et cachetée de deux actes de vente; que ces actes mentionnent une servitude de décharge à

pied et à brouette sous la forme d'une clause extraite d'un acte du 27 février 1898; qu'il subsiste un doute quant aux fonds concernés et à la validité, à ce jour, de la clause;

Considérant que les éléments apportés au dossier ne permettent pas à la commission de concertation de déterminer avec exactitude la présence d'une servitude de passage encore valide ainsi que son éventuelle portée;
Considérant de plus qu'il n'appartient pas à l'autorité publique de trancher sur la validité d'une servitude entre fonds privés;

Considérant la présence de conduites d'eau et de gaz traversant en sous-sol la parcelle visée par la demande;

Considérant qu'il est contraire au bon aménagement des lieux d'établir des constructions privées au-dessus de conduites publiques d'eau et de gaz;

Considérant par conséquent qu'il convient de laisser libre le passage au rez-de-chaussée, même en cas d'accord entre les propriétaires des fonds concernés;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir un projet libre de construction au rez-de-chaussée, entre le bâtiment avant et l'extension;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension prévue dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen le moins profond sur deux niveaux;

Considérant que l'extension prévue dépasse de 9,79 mètres le profil mitoyen du n° 1774;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension prévue dépasse le profil mitoyen le plus haut;

Considérant que la dérogation consiste en deux rehausses triangulaires de 1,6 et 2,75 m²;

Considérant que cette dérogation découle du choix de couvrir le deuxième étage d'une toiture plate, alors que le bâtiment mitoyen au 1770 dispose d'une toiture à double pente;

Considérant que les dérogations sont importantes; que le volume projeté du deuxième niveau a un impact visuel et volumétrique trop important;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de constructions très anciennes, de dimensions modestes et imbriquées les unes dans les autres;

Considérant que l'extension projetée ne s'intègre pas suffisamment dans le cadre urbain environnant;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables;

Considérant que le projet déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) en ce que les murs pignons rehaussés de l'extension, établis sur les limites mitoyennes, ne sont pas constitués d'une maçonnerie de 28 cm d'épaisseur en briques pleines, construits à cheval sur la mitoyenneté;

Considérant que la structure portante et les murs pignons de l'extension sont réalisées en bois;

Considérant que le choix d'une ossature bois permet d'intégrer l'isolation dans l'ossature; que cela permet de gagner de l'espace en superficie intérieure et du confort thermique;

Considérant que la parcelle est relativement étroite, que le gain d'espace au sol est nécessaire pour tendre le plus possible aux minimas en matière de superficie édictées par le titre II, art. 3 du règlement régional d'urbanisme;

Considérant cependant, qu'au vu des modifications à apporter au projet (suppression du passage bâti au rez-de-chaussée), la dérogation n'est pas acceptable telle quelle;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) en ce que la reconstruction d'une extension en zone de cour et jardin ne vise pas au développement de la flore;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS;

Considérant que la parcelle a une profondeur d'environ 24 mètres, que l'extension projetée se développe jusqu'à une profondeur de 14,7 mètres, soit plus de la moitié;

Considérant que la zone bâtie s'étend donc jusqu'à 62 % de la profondeur de la parcelle; qu'elle se développe sur deux niveaux;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est trop importante, le volume prévu au premier étage impactant fortement les propriétés alentours;

Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12) n'est pas acceptable en l'état, le projet nécessitant d'être modifié;

Considérant que l'extension projetée accueille l'ensemble séjour – cuisine au rez-de-chaussée;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficies (titre II, art. 3) en ce que l'ensemble séjour – cuisine n'atteint pas 28 m² et en ce qu'aucune des chambres du logement n'atteint 14 m²;

Considérant que l'ensemble séjour – cuisine se développe sur environ 26 m²; que les chambres ont une superficie de 12,6 m² et 11,3 m²;

Considérant que les dérogations découlent du programme du projet (maison avec deux chambres et un bureau);

Considérant que le demandeur invoque l'exiguïté de la parcelle pour justifier les dérogations; que cependant le projet prévoit une construction neuve pour sa plus grande partie;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter le programme du projet à l'exiguïté de parcelle;

Considérant que les dérogations en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) ne sont pas acceptables;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur sous plafond des locaux de vie du rez-de-chaussée n'atteint pas 2,5 mètres;

Considérant que le local séjour / cuisine a une hauteur de 2,4 mètres;

Considérant que la hauteur prévue se justifie par le fait que les niveaux de plancher de l'extension sont alignés avec ceux de la maison originelle; que cela permet de ne pas avoir de différence de niveau entre les deux parties de l'habitation au niveau du premier étage;

Considérant que le projet nécessite d'être modifié (suppression de la partie reliant les rez avant et arrière); qu'ainsi cette contrainte de niveaux différents pour le rez-de-chaussée avant et le rez-de-chaussée arrière disparaît, ceux de l'extension à construire pouvant être plus bas que le rez avant afin de garantir une hauteur sous plafond acceptable;

Considérant que la dérogation en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) n'est donc pas acceptable;

Considérant que les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur de la construction (titre I, art.4), toiture – hauteur (titre I, art. 6), aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art. 12), superficies minimales (titre II, art. 3) et hauteur sous plafond (titre II, art. 4) ainsi qu'aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus et le permis doit être refusé□.

Attendu que des plans modificatifs ont été introduits (plan 1 à 3/3, indice II) en date du 03/11/2020, conformément à l'article 126/1 du CoBAT;

Attendu que la demande modifiée (indice II) a été soumise aux mesures particulières de publicité; que l'enquête publique s'est déroulée du 19/11/2020 au 03/12/2020 et que 2 réclamations ou demande à être entendu ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du jeudi 14 janvier 2021;

Vu la délibération du collège en sa séance du mardi 09 février 2021;

Attendu qu'en vertu de l'article 126, § 7, du CoBAT, l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué;

Attendu que le dispositif de l'avis de la commission de concertation est libellé comme suit :

“Considérant que le bien se situe en zone d’habitation du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement;

Considérant qu’il s’agit de démolir et reconstruire une extension, transformer une maison unifamiliale;

Considérant que le projet initial (indice I) a fait l’objet d’un avis défavorable sur la demande telle que présentée de la part de la commission de concertation en date du 17/09/2020;

Considérant que cet avis était fondé sur les motifs synthétisés comme suit :

☒ l’existence de conduites de gaz et d’eau nécessitant de laisser libre le passage au rez-de-chaussée;

☒ l’importance des dérogations en matière de profondeur et de toiture, étant particulièrement visé le volume projeté du 2^e niveau vu la toiture plate qui le couvre;

☒ le manque d’intégration du projet au cadre urbain environnant et notamment sa toiture plate alors que l’immeuble voisin dispose d’une toiture à double pente;

☒ l’atteinte à l’intérieur d’ilot trop importante, le volume prévu au premier étage du fait de cette toiture plate impactant fortement les propriétés alentours;

☒ l’aménagement de la zone de cours et jardin ne vise pas au développement de la flore;

☒ il y a lieu d’adapter le programme du projet à l’exiguïté de parcelle, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de normes minimales de superficies (séjour et chambres) découlant du programme du projet (maison avec deux chambres et un bureau);

☒ le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de hauteur sous plafond, le projet nécessite d’être modifié (suppression de la partie reliant les rez avant et arrière) pour s’affranchir de la contrainte de niveaux différents pour le rez-de-chaussée afin de garantir une hauteur sous plafond acceptable;

☒ les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l’article 191 du CoBAT;

Considérant que l’avis mettait en évidence des évolutions du projet permettant à la commission de faire évoluer son avis;

Considérant que des plans modificatifs (indice II) ont été introduits le 03/11/2020 en vertu de l’article 126/1 du CoBAT;

Considérant que ces plans

☒ laissent libre le passage au rez-de-chaussée en ne prévoyant aucune construction au-dessus des conduites;

☒ prévoient la réalisation d’une toiture à double pente calquée sur le profil de la toiture de l’immeuble voisin (n° 1770);

☒ suppriment le bureau projeté permettant ainsi le respect des normes de superficies pour les chambres;

☒ respectent les normes en matière de hauteur sous plafond;

Considérant que ces évolutions visent à répondre à plusieurs remarques émises et à réduire les dérogations sollicitées ce qui justifie que la Commission réexamine le projet quand bien même, il maintient certaines dérogations;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19/11/2020 au 03/12/2020 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d’enquête;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- ☒ Le statut du mur de l'annexe isolée actuelle, en ce qui concerne la mitoyenneté;
- ☒ Les impacts visuels et sur la luminosité des parcelles voisines liés à une taille jugée trop importante (longueur, hauteur, volume général) et aux rehausses de murs mitoyens du nouveau bâtiment, de sa lucarne et de la passerelle le reliant au bâtiment conservé;
- ☒ Le manque d'intégration de la toiture vu la lucarne et la passerelle prévues et plus globalement du projet dans son environnement immédiat, tant dans le programme projeté (maison deux chambres) que dans les formes (matériaux contemporains);

Considérant, en ce qui concerne le statut des murs établis sur les limites mitoyennes le réclamant n'explicite pas à suffisance la situation qu'il conteste;

Considérant qu'il n'appartient ni à la commission de concertation ni à la commune de trancher sur des litiges en matière de mitoyenneté; considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de constructions très anciennes, de dimensions modestes et imbriquées les unes dans les autres, toutes ces constructions, y compris celles des réclamants, étant implantées en intérieur d'îlot;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle occupée en situation de droit par deux petits volumes séparés l'un de l'autre; que les lieux ne sont actuellement pas conformes aux normes d'habitabilité en vigueur;

Considérant que la présente demande vise à créer une maison unifamiliale tendant à se conformer aux prescriptions en vigueur quant à son habitabilité;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6);

Considérant que l'extension prévue dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond sur deux niveaux;

Considérant que l'extension prévue dépasse de 9,79 m le profil mitoyen du n° 1774;

Considérant que le bâtiment établi au n° 1770 présente une profondeur dépassant d'environ 10 mètres le profil mitoyen du n° 1774; que tant les bâtiments établis au n° 1770 qu'au n° 1768 présentent une profondeur anormale par rapport aux bâtiments sis au n° 1772 et 1774;

Considérant que la parcelle voisine au n° 1770 présentait auparavant une construction isolée similaire à celle faisant l'objet de la présente demande; que cette construction isolée a été démolie et qu'une extension de dimensions plus importante (tant en largeur qu'en profondeur et en hauteur) a été construite à sa place (permis d'urbanisme n° 14151 du 16/01/2007);

Considérant que l'extension prévue s'aligne sur la profondeur et la hauteur de celle du n° 1770; qu'en ce sens le projet faisant l'objet de la présente demande

montre des similarités importantes avec celui autorisé par le permis d'urbanisme n° 14151;

Considérant que la construction précitée s'étend sur 61 % de la profondeur de la parcelle ce qui reste inférieur aux 75 % mentionné dans le RRU;

Considérant que la parcelle n'a que 4,2 mètres de largeur;

Considérant que l'emprise au sol des constructions n'atteint que 54 m² au total, ce qui établit le taux d'emprise à 54 %; que cela est acceptable;

Considérant que l'extension projetée présente deux niveaux hors-sol; que cependant le premier étage est sous la toiture et que ses pentes suivent celles du bâtiment voisin établi au n° 1770;

Considérant que seuls deux volumes dépassent des pentes des toitures, à savoir une lucarne côté jardin et une passerelle couverte permettant de relier le premier étage du bâtiment avant au bâtiment arrière;

Considérant que les réclamants indiquent que le volume du premier étage a été augmenté dans le projet modifié (indice II);

Considérant que le demandeur indique que le volume total de la construction a au contraire baissé (de 339 m³ dans le premier projet à 290 m³);

Considérant que le volume du rez-de-chaussée n'a baissé que d'environ 10 m³ suite à la suppression du passage couvert prévu dans la version initiale du projet; que le volume du premier étage a donc bien été diminué dans la présente version du projet, et ce d'environ 40 m³;

Considérant que la hauteur plus importante atteinte par la toiture dans le projet modifié (indice II) résulte du choix d'une toiture en pente et non plus d'une toiture plate;

Considérant que ce choix a été guidé par les remarques émises lors de la première enquête publique sur la demande concernant le manque d'intégration de l'extension à son environnement immédiat;

Considérant qu'il convient cependant de restreindre au maximum l'impact de la construction sur les terrains voisins;

Considérant que les réclamations émises pointent l'impact de la passerelle prévue au premier étage;

Considérant que la réalisation de cette passerelle vise à relier les deux parties du bâtiment en laissant le passage libre au rez-de-chaussée pour répondre à une remarque émise par les réclamants lors de l'examen du projet précédent;

Considérant qu'il a été établi à cette occasion qu'il n'était pas envisageable de prévoir un passage au rez-de-chaussée; Considérant que cependant la présence d'une liaison entre les deux volumes bâtis de la parcelle est indispensable pour assurer un fonctionnement normal de l'habitation;

Considérant que l'habitation du n° 1770 est pourvue d'une passerelle similaire élargie d'une lucarne;

Considérant que la passerelle projetée est située au nord-est de la maison n° 1770 ce qui en limite l'impact sur l'ensoleillement de cet immeuble;

Considérant que les dimensions de la passerelle projetée peuvent être réduites d'environ 40 cm en hauteur de façon à minimiser son impact;

Considérant qu'une hauteur sous-plafond limitée peut être admise dans la passerelle (lieu de passage et non de séjour);

Considérant que moyennant l'adaptation de sa hauteur, la passerelle et ses dimensions sont acceptables;

Considérant que la création d'une lucarne à l'arrière du premier étage est indispensable afin de garantir l'habitabilité de la chambre 02 placée sous le versant arrière de la toiture;

Considérant que la lucarne est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, tant en hauteur qu'en largeur; qu'elle est située au plus bas de la pente de la toiture afin de limiter son impact;

Considérant que le projet (Indice II) ne prévoit plus de bureau ce qui limite le programme de l'aménagement projeté;

Considérant qu'une petite habitation unifamiliale comportant deux chambres est un programme qui n'est en rien excessif;

Considérant que la façade arrière de la maison n° 1774 est orientée vers le Sud-Est;

Considérant également que les photographies aériennes montrent que l'annexe isolée existante a déjà un impact à certains moments de l'année sur l'ensoleillement et la luminosité des terrains voisins; que l'impact supplémentaire généré par l'extension projetée par rapport à l'annexe isolée existante est relativement limité Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin;

Considérant par conséquent que l'extension projetée ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage compte tenu de la particularité des lieux, de la forte imbrication du bâti et d'un gabarit du projet similaire à celui des immeubles voisins;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables moyennant adaptation des plans;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) en ce que la reconstruction d'une extension en zone de cour et jardin ne vise pas au développement de la flore;

Considérant que les constructions actuellement présentes sur la parcelle sont en ruine; que la suppression d'une partie de la cour et jardin existante permet la réhabilitation du terrain;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle n'augmente que de 9 %;

Considérant que la zone de cours et jardin projetée présente une superficie perméable, de pleine terre et plantée sur 39 m², soit 73 % de sa superficie;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) est acceptable;

Considérant que le projet modifié (indice II) déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) en ce que les murs extérieurs sont en ossature bois et pas en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur;

Considérant que le choix de l'ossature bois est motivé par la possibilité d'y intégrer l'isolation nécessaire au confort de la maison;

Considérant qu'un tel choix empêche les voisins de s'appuyer sur le mur en cas de construction sur leur parcelle; que cela est contraire aux objectifs du règlement communal sur les bâtisses et qu'aucune raison technique ne vient empêcher la construction d'un mur en maçonnerie;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs-pignons (art. 7) n'est pas acceptable; qu'il convient de prévoir des murs mitoyens conformes aux prescriptions du règlement régional sur les bâtisses;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que l'ensemble séjour – cuisine n'atteint pas une superficie de 28 m²;

Considérant que ledit ensemble présente une superficie de 23 m²;

Considérant que cette superficie limitée résulte de l'exigüité de la parcelle et de l'imposition de ne rien construire sur le passage menant au n° 1774;

Considérant que l'entièreté du rez-de-chaussée de l'extension est dévolue à l'espace séjour / cuisine, à l'exception de la superficie nécessaire à l'implantation de l'escalier menant à l'étage supérieur; que l'agrandissement du séjour / cuisine nécessiterait une extension de volume à l'arrière ou sur le passage menant au n° 1774;

Considérant qu'une superficie de 23 m² permet cependant l'utilisation du local en tant que séjour et cuisine d'une habitation unifamiliale modeste (deux chambres);

Considérant que l'ensemble séjour / cuisine ne présente pas d'autres dérogations en termes d'habitabilité; que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art.

3) est dès lors acceptable;

Considérant que l'étage comprend deux chambres, un W.-C. et une salle de bain; que, vérification faite, ces locaux sont conformes au titre II du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que le bâtiment conservé ne présente pas de liaison entre son premier étage et son rez-de-chaussée; que ce dernier est affecté à une fonction de buanderie / local vélo;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement;

Considérant qu'en vertu de la prescriptions 2.5.1 du PRAS, des actes et travaux relatifs au logement peuvent porter atteinte à l'intérieur d'ilot;

Considérant qu'en l'espèce, l'atteinte à l'intérieur d'ilot est acceptable, en ce qu'elle permet la réhabilitation d'un bien à l'abandon et que le projet s'intègre correctement dans son environnement immédiat, tant dans son programme (maison unifamiliale) que dans les formes et aspects prévus, moyennant adaptation des plans en fonction des conditions ici émises;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- ☒ Prévoir des murs mitoyens conformes aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses
- ☒ Réduire d'environ 40 cm la hauteur de la passerelle du 1^{er} étage au besoin en y limitant la hauteur sous-plafond à environ 2,30 mètres

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de superficie minimale (titre II, art. 3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

La dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art. 7) est refusée.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis□.

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 04/03/2021, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande;

Attendu que des plans modificatifs ont été introduits (plan 1 à 3/3, indice III) en date du 08/04/2021, conformément à l'article 191 du CoBAT; que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction;

Considérant qu'en vertu de l'article 126, § 7, du CoBAT, l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme;

Considérant qu'en date du 14/01/2021, la commission de concertation a accepté les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) et de superficie minimale (titre II, art. 3) dans son avis unanime rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme;

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement;

Considérant qu'il s'agit de démolir et reconstruire une extension, transformer une maison unifamiliale;

Considérant que le projet initial (indice I) a fait l'objet d'un avis défavorable sur la demande telle que présentée de la part de la commission de concertation en date du 17/09/2020;

Considérant que cet avis était fondé sur les motifs synthétisés comme suit :

- ☒ l'existence de conduites de gaz et d'eau nécessitant de laisser libre le passage au rez-de-chaussée;
- ☒ l'importance des dérogations en matière de profondeur et de toiture, étant particulièrement visé le volume projeté du 2^e niveau vu la toiture plate qui le couvre;
- ☒ le manque d'intégration du projet au cadre urbain environnant et notamment sa toiture plate alors que l'immeuble voisin dispose d'une toiture à double pente;
- ☒ l'atteinte à l'intérieur d'ilot trop importante, le volume prévu au premier étage du fait de cette toiture plate impactant fortement les propriétés alentours;
- ☒ l'aménagement de la zone de cours et jardin ne vise pas au développement de la flore;
- ☒ il y a lieu d'adapter le programme du projet à l'exiguïté de parcelle, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficies (séjour et chambres) découlant du programme du projet (maison avec deux chambres et un bureau);
- ☒ le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond, le projet nécessite d'être modifié (suppression de la partie reliant les rez avant et arrière) pour s'affranchir de la contrainte de niveaux différents pour le rez-de-chaussée afin de garantir une hauteur sous plafond acceptable;
- ☒ les adaptations à apporter au projet dépasseraient largement le cadre de l'article 191 du CoBAT;

Considérant que l'avis mettait en évidence des évolutions du projet permettant à la commission de faire évoluer son avis;

Considérant que des plans modificatifs (indice II) ont été introduits le 03/11/2020 en vertu de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant que ces plans :

- ☒ laissent libre le passage au rez-de-chaussée en ne prévoyant aucune construction au-dessus des conduites;
- ☒ prévoient la réalisation d'une toiture à double pente calquée sur le profil de la toiture de l'immeuble voisin (n° 1770);
- ☒ suppriment le bureau projeté permettant ainsi le respect des normes de superficies pour les chambres;
- ☒ respectent les normes en matière de hauteur sous plafond;

Considérant que ces évolutions visent à répondre à plusieurs remarques émises et à réduire les dérogations sollicitées ce qui justifie que la Commission réexamine le projet quand bien même, il maintient certaines dérogations;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 19/11/2020 au 03/12/2020 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- ☒ Le statut du mur de l'annexe isolée actuelle, en ce qui concerne la mitoyenneté;
- ☒ Les impacts visuels et sur la luminosité des parcelles voisines liés à une taille jugée trop importante (longueur, hauteur, volume général) et aux rehausses de murs mitoyens du nouveau bâtiment, de sa lucarne et de la passerelle le reliant au bâtiment conservé;
- ☒ Le manque d'intégration de la toiture vu la lucarne et la passerelle prévues et plus globalement du projet dans son environnement immédiat, tant dans le programme projeté (maison deux chambres) que dans les formes (matériaux contemporains);

Considérant, en ce qui concerne le statut des murs établis sur les limites mitoyennes que le réclamant n'explicite pas à suffisance la situation qu'il conteste;

Considérant qu'il n'appartient ni à la commission de concertation ni à la commune de trancher sur des litiges en matière de mitoyenneté;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits des tiers;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de constructions très anciennes, de dimensions modestes et imbriquées les unes dans les autres, toutes ces constructions, y compris celles des réclamants, étant implantées en intérieur d'îlot;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle occupée en situation de droit par deux petits volumes séparés l'un de l'autre; que les lieux ne sont actuellement pas conformes aux normes d'habitabilité en vigueur;

Considérant que la présente demande vise à créer une maison unifamiliale tendant à se conformer aux prescriptions en vigueur quant à son habitabilité;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6);

Considérant que l'extension prévue dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen le moins profond sur deux niveaux;

Considérant que l'extension prévue dépasse de 9,79 mètres le profil mitoyen du n° 1774;

Considérant que le bâtiment établi au n° 1770 présente une profondeur dépassant d'environ 10 m le profil mitoyen du n° 1774; que tant les bâtiments établis au n° 1770 qu'au n° 1768 présentent une profondeur anormale par rapport aux bâtiments sis au n° 1772 et 1774;

Considérant que la parcelle voisine au n° 1770 présentait auparavant une construction isolée similaire à celle faisant l'objet de la présente demande; que cette construction isolée a été démolie et qu'une extension de dimensions plus importante (tant en largeur qu'en profondeur et en hauteur) a été construite à sa place (permis d'urbanisme n° 14151 du 16/01/2007);

Considérant que l'extension prévue s'aligne sur la profondeur et la hauteur de celle du n° 1770; qu'en ce sens le projet faisant l'objet de la présente demande montre des similarités importantes avec celui autorisé par le permis d'urbanisme n° 14151;

Considérant que la construction précitée s'étend sur 61 % de la profondeur de la parcelle ce qui reste inférieur aux 75 % mentionnés dans le RRU;

Considérant que la parcelle n'a que 4,2 mètres de largeur;

Considérant que l'emprise au sol des constructions n'atteint que 54 m² au total, ce qui établit le taux d'emprise à 54 %; que cela est acceptable;

Considérant que l'extension projetée présente deux niveaux hors-sol; que cependant le premier étage est sous la toiture et que ses pentes suivent celles du bâtiment voisin établi au n° 1770;

Considérant que seuls deux volumes dépassent des pentes des toitures, à savoir une lucarne côté jardin et une passerelle couverte permettant de relier le premier étage du bâtiment avant au bâtiment arrière;

Considérant que les réclamants indiquent que le volume du premier étage a été augmenté dans le projet modifié (indice II);

Considérant que le demandeur indique que le volume total de la construction a au contraire baissé (de 339 m³ dans le premier projet à 290 m³);

Considérant que le volume du rez-de-chaussée n'a baissé que d'environ 10 m³ suite à la suppression du passage couvert prévu dans la version initiale du projet; que le volume du premier étage a donc bien été diminué dans la présente version du projet, et ce d'environ 40 m³;

Considérant que la hauteur plus importante atteinte par la toiture dans le projet modifié (indice II) résulte du choix d'une toiture en pente et non plus d'une toiture plate;

Considérant que ce choix a été guidé par les remarques émises lors de la première enquête publique sur la demande concernant le manque d'intégration de l'extension à son environnement immédiat;

Considérant qu'il convient cependant de restreindre au maximum l'impact de la construction sur les terrains voisins;

Considérant que les réclamations émises pointent l'impact de la passerelle prévue au premier étage;

Considérant que la réalisation de cette passerelle vise à relier les deux parties du bâtiment en laissant le passage libre au rez-de-chaussée pour répondre à une remarque émise par les réclamants lors de l'examen du projet précédent;

Considérant qu'il a été établi à cette occasion qu'il n'était pas envisageable de prévoir un passage au rez-de-chaussée;

Considérant que cependant la présence d'une liaison entre les deux volumes bâtis de la parcelle est indispensable pour assurer un fonctionnement normal de l'habitation;

Considérant que l'habitation du n° 1770 est pourvue d'une passerelle similaire élargie d'une lucarne;

Considérant que la passerelle projetée est située au nord-est de la maison n° 1770 ce qui en limite l'impact sur l'ensoleillement de cet immeuble;

Considérant que le projet modifié (indice III) prévoit une passerelle dont le niveau supérieur atteint 5,5 m, ce qui représente une diminution de 33 cm par rapport aux plans précédents (indice II);

Considérant que la hauteur sous plafond dans la passerelle est ainsi limitée à 2,2 mètres; que cela est suffisant pour assurer sa fonction de lieu de passage;

Considérant dès lors que les dimensions adaptées de la passerelle sont acceptables;

Considérant que la création d'une lucarne à l'arrière du premier étage est indispensable afin de garantir l'habitabilité de la chambre 02 placée sous le versant arrière de la toiture;

Considérant que la lucarne est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, tant en hauteur qu'en largeur; qu'elle est située au plus bas de la pente de la toiture afin de limiter son impact;

Considérant que le projet (Indice II) ne prévoit plus de bureau ce qui limite le programme de l'aménagement projeté;

Considérant qu'une petite habitation unifamiliale comportant deux chambres est un programme qui n'est en rien excessif;

Considérant que la façade arrière de la maison n° 1774 est orientée vers le Sud-Est;

Considérant également que les photographies aériennes montrent que l'annexe isolée existante a déjà un impact à certains moments de l'année sur l'ensoleillement et la luminosité des terrains voisins; que l'impact supplémentaire généré par l'extension projetée par rapport à l'annexe isolée existante est relativement limité;

Considérant que les conséquences du projet sur l'ensoleillement et la luminosité des propriétés voisines n'excéderont pas, en l'espèce, les charges normales que tout propriétaire d'un terrain situé en zone d'habitat doit souffrir en cas de construction sur le terrain voisin;

Considérant par conséquent que l'extension projetée ne serait pas de nature à porter excessivement préjudice aux qualités résidentielles du voisinage compte tenu de la particularité des lieux, de la forte imbrication du bâti et d'un gabarit du projet similaire à celui des immeubles voisins;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) en ce que la reconstruction d'une extension en zone de cour et jardin ne vise pas au développement de la flore;

Considérant que les constructions actuellement présentes sur la parcelle sont en ruine; que la suppression d'une partie de la cour et jardin existante permet la réhabilitation du terrain;

Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle n'augmente que de 9 %;

Considérant que la zone de cours et jardin projetée présente une superficie perméable, de pleine terre et plantée sur 39 m², soit 73 % de sa superficie;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardin (titre I, art. 12) est acceptable;

Considérant que le projet modifié (indice III) prévoit des murs mitoyens conformes aux prescriptions en vigueur (maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur, à cheval sur les limites mitoyennes);

Considérant que la demande modifiée (indice III) déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) en ce que l'ensemble séjour – cuisine n'atteint pas une superficie de 28 m²;
Considérant que ledit ensemble présente une superficie de 24,4 m²;

Considérant que cette superficie limitée résulte de l'exiguïté de la parcelle et de l'imposition de ne rien construire sur le passage menant au n° 1774;

Considérant que l'entièreté du rez-de-chaussée de l'extension est dévolu à l'espace séjour / cuisine, à l'exception de la superficie nécessaire à l'implantation de l'escalier menant à l'étage supérieur; que l'agrandissement du séjour / cuisine nécessiterait une extension de volume à l'arrière ou sur le passage menant au n°1774;

Considérant qu'une superficie de 24,4 m² permet cependant l'utilisation du local en tant que séjour et cuisine d'une habitation unifamiliale modeste (deux chambres);

Considérant que l'ensemble séjour / cuisine ne présente pas d'autres dérogations en termes d'habitabilité; que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficies minimales (titre II, art. 3) est dès lors acceptable;

Considérant que l'étage comprend deux chambres, un W.-C. et une salle de bain; que, vérification faite, ces locaux sont conformes au titre II du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que le bâtiment conservé ne présente pas de liaison entre son premier étage et son rez-de-chaussée; que ce dernier est affecté à une fonction de buanderie / local vélo;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement;

Considérant qu'en vertu de la prescriptions 2.5.1 du PRAS, des actes et travaux relatifs au logement peuvent porter atteinte à l'intérieur d'ilot;

Considérant qu'en l'espèce, l'atteinte à l'intérieur d'ilot est acceptable, en ce qu'elle permet la réhabilitation d'un bien à l'abandon et que le projet s'intègre correctement dans son environnement immédiat, tant dans son programme (maison unifamiliale) que dans les formes et aspects prévus, moyennant adaptation des plans en fonction des conditions ici émises;

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

8. Le 17 mai 2021, le conseil des parties requérantes adresse un pli recommandé à la partie intervenante afin de savoir si cette dernière entend mettre en œuvre immédiatement le permis attaqué ou si elle accepte d'attendre que le Conseil d'État se prononce en annulation sur le recours qui sera introduit.

9. À la même date, il demande à la partie adverse de lui transmettre le permis litigieux et le dossier administratif.

10. Le 4 juin 2021, la partie adverse lui communique le permis litigieux.

11. À la même date, le permis est affiché par la partie intervenante.

12. Selon la requête, le 16 juin 2021, la partie intervenante affiche « un encart annonçant le début imminent des travaux ». Selon le conseil de l'intervenante, cet affichage a lieu deux jours plus tôt par le biais d'un « avis du début de chantier » (pièce 8 du dossier des parties requérantes). À l'audience, les parties confirment sur interpellation du conseiller rapporteur que cet affichage a eu lieu le 15 juin 2021.

13. Le 16 juin 2021, les parties requérantes adressent un courrier recommandé à la partie intervenante afin de l'informer qu'un recours en annulation et suspension va être introduit très prochainement au Conseil d'État et que si le début des travaux devait arriver entre-temps, une requête en suspension d'extrême urgence devrait également être introduite.

14. Le 28 juin 2021, un courrier officiel du conseil de la partie intervenante annonce le début des travaux le 30 juin 2021.

15. À la même date, les parties requérantes informent la partie intervenante qu'elles introduisent ce jour un recours en annulation et une demande de suspension, qu'elles ont chargé leur avocat d'introduire une demande de suspension d'extrême urgence si les travaux devaient débiter deux jours plus tard, et l'invitent à ne pas débiter les travaux avant que le Conseil d'Etat ne se soit prononcé selon la procédure de suspension ordinaire.

16. Par un courriel du 29 juin 2021, la seconde requérante indique à la partie intervenante qu'aucun état des lieux n'est encore réalisé sur le bien.

17. Le 30 juin, la partie intervenante indique débiter les travaux.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 5 juillet 2021, Florence Jacquerie demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence.

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 sa requête.

V. 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 (ci-après : les lois coordonnées), 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}.

VI. Exposé de l'extrême urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes rappellent qu'avant d'introduire la présente requête, elles ont introduit une requête en suspension ordinaire le 28 juin 2021 qu'elles reproduisent dans leur requête en indiquant que l'urgence est avérée en l'espèce parce la partie intervenante ne démontre pas que le permis attaqué ne sera pas mis en œuvre à bref délai conformément à la jurisprudence qu'elles citent, mais a, au contraire, répondu vouloir commencer les travaux dès le 30 juin 2021, avoir affiché son permis et placardé un avis annonçant le début des travaux, ce qui démontre qu'elle est active et n'entend pas attendre l'issue d'une procédure au fond. Elles ajoutent que les travaux risquent d'être terminés avant cette issue et que « l'évolution des travaux démontre que la procédure en suspension ordinaire est aujourd'hui dépassée par la volonté de mettre en œuvre malgré tout sans attendre le chantier litigieux de sorte qu'une seconde requête, cette fois en extrême urgence, s'impose ». Elles citent « en ce sens » les arrêts n° 246.195 du 27 novembre 2019 et n° 241.465 du 9 mai 2018. Elles rappellent qu'elles ont demandé à la partie intervenante d'attendre l'issue du référé ordinaire mais que son conseil a confirmé le 28 juin 2021 que les travaux allaient commencer deux jours plus tard ce qui, selon elles, « annonce clairement le début des travaux et le risque immédiat de la destruction d'une partie du bâtiment et donc d'un premier préjudice très grave qui nécessite d'agir en extrême urgence, la procédure de suspension ordinaire étant impuissante à freiner les velléités d'action du titulaire du permis ». Quant aux « autres conditions tenant à l'urgence », elles reproduisent leur requête en suspension ordinaire en invoquant, fiches techniques à l'appui, la violation de leurs droits civils principalement en matière de mitoyenneté, et une atteinte grave à leur cadre de vie compte tenu des vues, des problèmes liés au jardin, de l'enclavement et de l'écrasement généré par le permis attaqué.

VI.2. Appréciation

L'urgence qui caractérise la procédure de référé ordinaire au sens de l'article 17, § 1^{er}, précité, est établie si le requérant ne peut souffrir d'attendre l'issue

d'une procédure en annulation, sous peine de se trouver dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles. La condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiate suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée. Il revient au requérant d'identifier *ab initio* dans sa requête les éléments qui justifient concrètement l'urgence. La procédure d'extrême urgence visée au § 4 du même article doit, quant à elle, demeurer exceptionnelle parce qu'elle réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense de la partie adverse, l'instruction du dossier ainsi que la contradiction des débats. Selon la jurisprudence constante, sa recevabilité est soumise à la double condition, d'une part, de l'imminence d'une atteinte aux intérêts du requérant causée par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, de la diligence de la partie requérante à prévenir cette atteinte et à saisir le Conseil d'État. L'imminence susvisée implique donc, dans l'intérêt même de la partie requérante, que celle-ci saisisse le Conseil d'État dans un délai extrêmement bref à partir de la prise de connaissance de l'élément créant l'extrême urgence incompatible avec le délai de traitement d'un référé ordinaire dès lors que, conformément à l'article 17, § 4, précité, cette procédure dérogatoire à la procédure de référé ordinaire n'est envisageable que « dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ».

Il ressort des éléments factuels et des débats que le permis attaqué a été affiché le 4 juin 2021 et qu'« un encart annonçant le début imminent des travaux » (requête, p. 4) a été affiché dès le 15 juin suivant. Comme le précisent les arrêts n° 246.195 et n° 241.465 invoqués par les parties requérantes, lorsque les informations dont disposent les tiers intéressés font état de la volonté du bénéficiaire d'un permis d'urbanisme de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec l'instruction d'un recours en annulation ou d'une demande en suspension ordinaire, c'est à ce moment-là qu'ils doivent faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État selon la procédure exceptionnelle du référé d'extrême urgence, *a fortiori* si ledit bénéficiaire ne leur répond pas quand ils s'inquiètent du commencement des travaux annoncé. Si, en l'espèce, les parties requérantes ont certes interpellé la partie intervenante le 16 juin 2021 et que ce n'est que le 28 juin suivant qu'il leur a été répondu, il n'en demeure pas moins que l'avis affiché sur les lieux dès le 15 juin attestait clairement de la volonté de celle-ci de mettre en œuvre le permis attaqué à très bref délai. Comme l'indiquent les parties requérantes, la partie intervenante « a aussi placardé un avis annonçant le début des travaux » et « a encore procédé à l'affichage de son permis [...], ce qui démontre qu'[elle] est acti[ve] et qu'[elle] n'entend pas attendre le prononcé d'un arrêt d'annulation [...] avant de démarrer ses travaux. [...] Le comportement du titulaire de permis ne laisse pas de doute sur sa volonté de mettre en œuvre le permis sans attendre l'issue de la procédure en annulation ». Dès cet affichage annonçant

l'imminence du début des travaux, les parties requérantes savaient clairement que ceux-ci pouvaient commencer à tout moment sans délai ni autre avertissement. Elles ne pouvaient par ailleurs raisonnablement ignorer qu'eu égard aux délais de procédure propres à la requête en suspension ordinaire pour laquelle elles ont fait choix d'opter le 28 juin 2021, un arrêt prononcé sur la base de celle-ci ne pourrait intervenir que plusieurs semaines après cet affichage. La menace d'une demande de suspension ordinaire dont elles ont fait part à l'intervenante le 16 juin 2021, soit le lendemain de l'affichage annonçant le début des travaux, ne dispensait pas les parties requérantes de demeurer attentives à la diligence requise pour agir en suspension d'extrême urgence. En introduisant leur requête en suspension d'extrême urgence plus de deux semaines après l'affichage du début imminent des travaux, elles n'ont pas fait preuve de la diligence requise.

La condition de l'extrême urgence n'est, *prima facie*, 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 d'extrême urgence ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Florence Jacquerie 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, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations siégeant en référé, le 6 juillet 2021 par :

Frédéric Gosselin,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Frédéric Gosselin