

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 142.413 du 21 mars 2005

A.160.926/XIII-3681

En cause : **STENGER** Michaël,
ayant élu domicile chez
Me Carl VAN GANSEWINKEL, avocat,
Justus Lipsiusstraat 29
3000 Louvain,

contre :

- 1. la Région de Bruxelles-Capitale,**
représentée par son Gouvernement,
- 2. le Collège d'urbanisme de la Région
de Bruxelles-Capitale,**
- 3. la Commune de Schaerbeek.**

--

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 18 mars 2005 par Michaël STENGER, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du Collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 janvier 2005 accordant, sur recours, un permis d'urbanisme à la S.A. BELGIMM en vue de reconstruire une toiture inclinée à deux versants reprenant le profil initial du bâtiment sis avenue Milcamp 54 à Schaerbeek, cadastré section C n° 23 A2, d'y construire une lucarne en façade, d'installer dans le bâtiment principal quatre logements et d'installer un logement dans l'arrière bâtiment;

Vu l'ordonnance du 18 mars 2005 , notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 21 mars 2005 à 10.00 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en ses observations, Me K. WAUTERS, loco Me C. VAN GANSEWINKEL, avocat, comparaisant pour le requérant;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que le requérant expose comme suit les faits de la cause :

- " 1. La partie requérante est propriétaire d'un immeuble sis Avenue Milcamps 56 à 1030 Schaerbeek.
2. La S.A. BELGIMM est propriétaire d'un immeuble sis Avenue Milcamps 54 à 1030 Schaerbeek, inscrit au cadastre sous Section C n° 23 A2.

Le 29 octobre 2001, la S.A. BELGIMM introduit une demande afin d'obtenir un permis d'urbanisme pour :

- S reconstruire une toiture inclinée à deux versants reprenant le profil initial du bâtiment
- S démolir des annexes et un escalier extérieur au rez-de-chaussée
- S placer une nouvelle verrière sur toute la largeur au rez-de-chaussée du bâtiment principal en façade arrière
- S construire une lucarne en façade
- S modifier des baies en façade arrière
- S installer dans le bâtiment principal quatre logements répartis
- S installer un logement dans l'arrière-bâtiment.

3. Le 27 novembre 2001, la commune de Schaerbeek décide qu'une enquête publique est nécessaire, parce qu'il y a une modification des caractéristiques urbanistiques de l'îlot (article 23.2.5.2° des prescriptions urbanistiques).

Lors de l'enquête publique, la partie requérante a introduit une réclamation :

«Par la présente je désire exprimer mon opposition à la demande de permis d'urbanisme visant à augmenter sensiblement le nombre de logements du bâtiment Av. Milcamps 54 (maison cadastrée une familiale).

Cette augmentation d'habitants aura une répercussion immédiate sur le nombre de places de parking disponibles (ou plutôt indisponibles) dans la rue qui est déjà largement saturée. Je me réfère aussi à la 'circulaire De Saeger' qui est toujours d'application.

En outre la transformation de l'arrière bâtiment, le garage, en habitation de fond de jardin, est non seulement contraire au règlement général sur les bâtisses (art. 23 et alinéas) mais implique une intrusion dans la vie privée des voisins immédiats, en ayant une vue plongeante de vis-à-vis (vue sur jardin, chambres, etc.).

Pour ce qui précède, je vous prierai donc de ne pas accepter la modification des caractères urbanistique de l'îlot et de rejeter la demande de permis».

4. Le 14 janvier 2002, la Commission de Concertation de la Région Bruxelles-Capitale a donné un avis favorable en émettant certaines conditions.

Le 10 avril 2002, le Fonctionnaire délégué donne un avis favorable «sous réserve de maintenir le passage cocher sur toute sa longueur et sa largeur, et de revoir l'aménagement de l'extension du rez-de-chaussée dans le prolongement du passage cocher et l'aménagement extérieur (réduction de la terrasse appartement 1)».

5. Le 21 mai 2002, la commune de Schaerbeek délivre un permis d'urbanisme à la S.A. BELGIMM afin d'effectuer les travaux demandés sur base des motifs suivants :

« L'occupation de cet immeuble par une seule famille n'est plus envisageable vu l'importance du bâtiment et les logements créés répondent aux minima imposés par le règlement régional d'urbanisme tout en ne surdensifiant par exagérément l'occupation de cet immeuble.
Des plans modifiés ont été introduits en date du 7 mai 2002, répondant aux conditions émises par le Collège Echevinal et le Fonctionnaire Délégué, à savoir :

- ! maintenir le passage cocher sur toute sa longueur et sa largeur.
- ! revoir l'aménagement de l'extension du rez-de-chaussée dans le prolongement du passage cocher et l'aménagement extérieur (réduction de la terrasse appartement 1).
- ! revoir l'accessibilité au local vélos et poussettes.
- ! revoir le programme de l'arrière-bâtiment (prévoir un logement une chambre)
- ! maintenir les divisions de châssis des lucarnes et les garde-corps en fonte.
- ! prévoir des châssis en bois peints identiques à ceux des lucarnes au rez-de-chaussée de l'arrière bâtiment.
- ! revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée (appartement 1) afin d'améliorer les conditions d'éclairément, de ventilation et de vues vers l'extérieur».

6. Le 12 juillet 2002, la partie requérante introduit une demande en suspension et une requête en annulation auprès du Conseil d'Etat à l'encontre de la décision du 21 mai 2002 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Schaerbeek (G/A. 123.841/XIII-2701).

Le 29 octobre 2002, le Conseil d'Etat a, par son arrêt n° 112.016, suspendu la décision du 21 mai 2002. Le Conseil d'Etat reproche à la commune de Schaerbeek de ne pas avoir motivé une éventuelle dérogation sur base de l'ancien article 116, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

Le 22 janvier 2004, le Conseil d'Etat a annulé par son arrêt n° 127.327 la décision du 21 mai 2002 prise par la commune de Schaerbeek.

7. Le 7 octobre 2002, la s.a. BELGIMM a introduit une nouvelle demande afin d'obtenir un permis d'urbanisme tendant à reconstruire une toiture à deux versants, à construire une lucarne à façade arrière et à installer quatre logements dans une maison de maître et un logement dans l'arrière bâtiment sis avenue Milcamps 54.

Entre le 15 et le 29 octobre 2002, la commune de Schaerbeek a tenu une enquête publique, dans le cadre duquel la partie requérante de nouveau s'est opposée au projet d'installer un logement dans l'arrière bâtiment.

Le 16 décembre 2002, la Commission de Concertation a donné un avis favorable en émettant certaines conditions.

Le 8 avril 2003, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Schaerbeek délivre un permis d'urbanisme à la s.a. BELGIMM à l'exclusion de la reconversion de l'arrière bâtiment en logement.

Le 23 mai 2003, la s.a. BELGIMM introduit un recours contre cette dernière décision auprès de la partie adverse.

8. Le 24 septembre 2004, la s.a. BELGIMM introduit une nouvelle demande afin d'obtenir un permis d'urbanisme pour changer la destination de l'arrière bâtiment en bureau pour profession libérale ou entreprise de service intellectuel.
9. Le 27 janvier 2005, la partie adverse prend une décision sur le recours introduit par la s.a. BELGIMM contre le permis d'urbanisme délivré le 8 avril 2003 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de Schaerbeek.

La partie adverse déclare le recours recevable et accorde le permis d'urbanisme pour reconstruire une toiture inclinée à deux versants, construire une lucarne en façade, installer dans le bâtiment principal quatre logements répartis et installer un logement dans l'arrière bâtiment.

L'installation d'un logement dans l'arrière bâtiment est acceptée sur base des motifs suivants :

«Considérant que le projet vise notamment à installer quatre logements dans l'immeuble principal, anciennement familial; que cette transformation est réalisée, en offrant une bonne habitabilité justifiant notamment la dérogation à l'article 11 - Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme s'agissant de la chambre du sous-sol, qu'en outre, il maintient les belles qualités architecturales de l'immeuble existant;

Considérant qu'à cet égard l'autorisation sollicitée peut être accordée;

Considérant que le bâtiment arrière est régi par le Règlement Général sur les Bâtisses de la commune de Schaerbeek adopté le 21 novembre 1947, qui dispose, en son article 23, 2°, que «les arrières bâtiments ne peuvent comporter aucun local à usage d'habitation»;

Considérant qu'il résulte de l'article 153,2 du CoBAT qu'une dérogation aux prescriptions d'un règlement peut être accordée en vue de sauvegarder le bon aménagement des lieux; qu'il convient donc de rechercher la part contributive de la dérogation ici en cause au bon aménagement des lieux;

Considérant que le maintien de l'arrière bâtiment se justifie par l'intérêt architectural et historique de celui-ci, inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région en vertu de l'article 333 du CoBAT;

Considérant que, s'agissant de l'entrée cochère du bâtiment principal, il importe de relever qu'elle présente une largeur qui ne permet pas le passage de voitures dans des conditions normales;

Considérant qu'il apparaît ainsi que la destination d'origine du bâtiment arrière, deux garages au rez-de-chaussée, ne peut être maintenue, qu'il en est d'autant plus ainsi qu'un tel maintien impliquerait l'aménagement d'une zone carrossable occupant la majeure partie de la zone située entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière;

Considérant que la création, dans l'arrière bâtiment du logement de qualité projeté permettra en outre de verdurer la zone de pleine terre existant entre les deux bâtiments conformément au prescrit de l'article 0.6 du P.R.A.S. relatif à l'amélioration qualitative des intérieurs d'îlot et au maintien ou à la création des surfaces de pleine terre».

10. Le 7 mars 2005, la partie requérante s'est informée auprès de la commune de Schaerbeek de l'évolution du recours devant le Collège d'urbanisme. Par téléphone, on la prévient que la partie adverse a pris une décision sans préciser en détail le contenu.

Le même jour, la commune de Schaerbeek a établi un courrier afin de lui faire parvenir la décision attaquée. La partie requérante a reçu ce courrier le 14 mars 2005 et prend connaissance du contenu de la décision attaquée";

Considérant que le Collège d'urbanisme a statué sur un recours relatif à une demande de permis d'urbanisme introduite le 7 octobre 2002 par la S.A. BELGIMM qui avait donné lieu à un permis délivré le 8 avril 2003 par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek, permis qui excluait la reconversion de l'arrière-bâtiment en logement;

Considérant que par la décision attaquée du 27 janvier 2005, le Collège d'urbanisme a accordé le permis sollicité lequel porte, entre autres, sur la reconversion de l'arrière-bâtiment en logement;

Considérant toutefois qu'entre-temps, la S.A. BELGIMM a introduit le 24 septembre 2004 une demande de permis d'urbanisme en vue de transformer l'arrière-bâtiment en bureau pour profession libérale ou entreprise de service intellectuel;

Considérant que, de la demande de permis d'urbanisme du 24 septembre 2004, il y a lieu de conclure que la S.A. BELGIMM a renoncé à sa demande initiale de transformer l'arrière-bâtiment en logement et, par voie de conséquence, au permis délivré le 27 janvier 2005 par le Collège d'urbanisme en tant que celui-ci porte sur la transformation de l'arrière-bâtiment en logement; que, dès lors, comme l'intérêt du requérant à obtenir la suspension de l'exécution de l'acte attaqué concerne le seul arrière-bâtiment en tant qu'il serait reconverti au logement, et qu'il y a de la part de la S.A. BELGIMM renonciation à une telle reconversion, la demande de suspension est dépourvue d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt et un mars deux mille cinq par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M	DUPONT,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

X. DUPONT.

M. HANOTIAU.