CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 171.487 du 24 mai 2007

A.181.227/XIII-4477

En cause : 1. **COURCOUTELIS** Eustratios,

2. **SYNAGKI** Maria,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
avenue Pasteur 6h
1300 Wavre,

contre :

1. **le Collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale,**

2. **la Région de Bruxelles-Capitale,** représentée par son Gouvernement,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

MEUR Fabienne,

ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Luc CAMBIER, avocats,
avenue Winston Churchill 253
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 21 février 2007 par Eustratios COURCOUTELIS et Maria SYNAGKI, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme du 27 octobre 2006 accordé par le collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale à Fabienne MEUR pour l'extension de son logement dans

un arrière-bâtiment, la construction d'une véranda et d'un car-port, 82, rue Eugène Smits à Schaerbeek;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 13 mars 2007 par laquelle Fabienne MEUR, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. HOUYET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 13 avril 2007 fixant l'affaire à l'audience du 27 avril 2007 à 09.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me B.HAVET, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Chr. LEPINOIS, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me L. CAMBIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 11 octobre 2004, Fabienne MEUR demande au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek un permis d'urbanisme pour l'extension d'un logement, la construction d'une extension et d'un car-port 82, rue Eugène Smits. Elle précise dans le cadre XI du formulaire de demande de permis d*urbanisme que les travaux concernés sont déjà réalisés.

2. Le 1er février 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek accuse réception de la demande de Fabienne MEUR et l*estime complète.

3. Une enquête publique est organisée du 10 au 24 février 2005 car la demande implique une dérogation au règlement régional d*urbanisme ainsi qu*une modification des caractéristiques urbanistiques de l*îlot. Les requérants adressent au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek une réclamation le 14 février 2005.

4. Le 4 mars 2005, la commission de concertation émet un avis favorable au sujet de l*extension du logement et de la construction de la véranda mais un avis défavorable à l*encontre de la construction du car-port. Cet avis est libellé de la façon suivante :

" Vu l'Arrêté de l'Exécutif du 29 juin 1992,
Vu l'enquête publique ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 10 au 24 février 2005, requise en ce qui concerne la demande de permis d'urbanisme introduite par Mme Fabienne MEUR tendant à étendre un logement dans une annexe (ex dépôt), à construire une extension (véranda) et un car port, rue Eugène Smits 82, dans les limites du PRAS en zone d*habitation.
Attendu qu'une opposition écrite est parvenue à l'Administration communale, soulignant que :
- l'installation d'un parking en intérieur d'îlot juste à l'arrière du jardin de l'immeuble nº 82A est tout à fait exclue car cette installation occasionnera des nuisances qui empêcheront de profiter normalement de l'habitation;
- l'accès aux garages devra se faire en passant sous l'immeuble nº 82A, sous la partie réservée aux chambres du 1er étage;
- des véhicules sont déjà occasionnellement garés sous cet espace sans que l'avis des voisins soit sollicité, et à l'encontre des règles les plus élémentaires de sécurité, entraînant des désagréments (fréquents passages, ouvertures bruyantes de la porte à des heures tardives ou fort matinales, gaz d'échappement etc.).

Attendu que 2 personnes ont été convoquées à la Commission de Concertation;
Entendus :
- Mme MEUR, demanderesse, accompagnée de M. DEGREEF, architecte, M. GENERET, avocat et M. HIERSOUX;
- M et Mme COURCOUTELIS-DE PAUW, riverains du nº 82A, qui s'opposent à la construction du car port en ce qu'il engendrera la pénétration de voitures en intérieur de l'îlot et qui demandent à ce que l'utilisation de l'entrée carrossable en tant qu'espace de stationnement soit interdite.

La Commission émet l'avis suivant à l'unanimité et à huis clos :
- 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;
- Considérant que le projet vise à étendre un logement existant, autorisé par permis d'urbanisme du 16 avril 1912, et qu'il augmentera sa surface et améliorera ses conditions d'habitabilité;
- Considérant l*affectation de logement projetée permet l'utilisation de bâtiments anciens dont l'activité autorisée était plus perturbatrice pour les logements environnants;
- Considérant que l'extension (véranda) projetée, de faibles dimensions (largeur et hauteur) ne portera pas atteinte au caractère verdoyant de l'intérieur de l'îlot et à

l'habitabilité des immeubles voisins, et donc que la dérogation au Titre I du R.R.U. est acceptable;
- Considérant que la chambre ne respecte pas l'article 11 du titre II du R.R.U, mais que s'agissant de locaux essentiellement utilisés la nuit, la dérogation est acceptable;
- Considérant que la démolition de l*arrière-bâtiment est dispensée de permis d'urbanisme en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003;
- Considérant que la construction du car port, qui suppose un accès à des véhicules motorisés en intérieur d'îlot nuira à la quiétude des jardins et des logements environnants situés en zone d'habitation, et ce en contradiction avec la prescription générale 0.6 du P.R.A.S. qui impose une amélioration des qualités végétales, esthétiques et paysagères des intérieurs d*îlots;

AVIS FAVORABLE sur l'extension du logement et la construction de l'extension (véranda).
AVIS DEFAVORABLE sur la construction du car port".

5. Le 13 mai 2005, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable au sujet de l*extension du logement et de la construction de la véranda mais un avis défavorable à l*encontre de la construction du car-port. Il accorde également des dérogations aux articles 4 du titre Ier et 11 du titre II du règlement régional d*urbanisme.

6. Le 2 juin 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek accorde à Fabienne MEUR le permis qu'elle sollicitait sauf pour la construction du car-port.

7. Le 23 juin 2005, Fabienne MEUR forme un recours auprès du collège d*urbanisme contre la décision du 2 juin 2005 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek dans la mesure où ce dernier refuse d*autoriser la construction du car-port.

8. Le 27 octobre 2006, le collège d*urbanisme réforme la décision du 2 juin 2005 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek et autorise Fabienne MEUR à construire un car-port. Il s*agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, en abrégé COBAT;
Vu le dossier administratif et notamment :
- la demande de permis d'urbanisme introduite le 11 octobre 2004 par Madame Fabienne MEUR tendant à étendre un logement dans un arrière bâtiment, construire une extension (véranda) et un car-port, rue Eugène Smits 82;
- les mesures particulières de publicité et le p.v. de clôture d'enquête publique, tenue du 10 au 24 février 2005, attestant qu'une réclamation a été introduite;
- l'avis du fonctionnaire délégué du 13 mai 2005 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;

Considérant que la demande vise à étendre un logement existant, autorisé par permis d'urbanisme du 16 avril 1912, vers l'intérieur de l'îlot;
Considérant que cette extension améliore les conditions d'habitabilité de ce logement;
Considérant l'affectation de logement projetée permet l'utilisation de bâtiments anciens dont l'activité autorisée était plus perturbatrice pour les logements environnants;
Considérant que 1'extension (véranda) projetée, de faibles dimensions (largeur et hauteur) ne portera pas atteinte au caractère verdoyant de l'intérieur d'îlot et à l'habitabilité des immeubles voisins, et donc que la dérogation du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptable;
Considérant que la chambre ne respecte pas l'article 11 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage), mais que la dérogation est acceptable ponctuellement;
Considérant que la démolition de l'arrière-bâtiment est dispensée de permis d'urbanisme en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003;
Considérant que la construction de car-port, qui suppose un accès à des véhicules motorisés en intérieur d'îlot nuira à la quiétude des jardins et des logements environnants situés en zone d'habitation, et ce en contradiction avec la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol qui impose une amélioration des qualités végétales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots:
Avis favorable sur l'extension du logement et la construction de l'extension (véranda);
Avis défavorable sur la construction du car-port;
Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme Titre I article 4 et Titre II article 11 sont accordées»;

- le permis d'urbanisme délivré le 24 mai 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek notifié le 2 juin 2005 à la demanderesse et au fonctionnaire délégué, à l'exclusion de la construction du car-port;
- le recours introduit le 23 juin 2005 par Madame Fabienne MEUR;

Entendu le rapport de Monsieur SENNECHALES en séance du 13 septembre 2006;
Entendu, lors de cette même séance, Madame Fabienne MEUR, requérante accompagnée de sa fille, et assistée de Maître Alain MERCIER, son conseil et de Monsieur Eric DEGREEF, son architecte;
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol;
Considérant que la demande vise à étendre un logement dans un arrière bâtiment situé en intérieur d'îlot avec construction d'une véranda et d'un car-port;
Considérant que le Collège d'urbanisme, saisi d'un recours sur les conditions attachées au permis délivré, est compétent pour connaître de l'ensemble des éléments de la demande;
Considérant que c'est à juste titre que le collège de bourgmestre et échevins a délivré le permis pour l'extension du logement;
Qu'en outre, les qualités esthétiques de l'intérieur de l'îlot sont améliorées par la rénovation de ces bâtiments anciens et par la construction du salon-véranda qui constitue un raccord harmonieux entre les bâtiments bas et le corps du logement existant;
Considérant que, s'agissant de l'entrée cochère existante, celle-ci a pour fonction de permettre l'entrée de véhicules à l'intérieur de 1'îlot; que l'utilisation d'un car-port pour deux voitures ne modifie pas la situation de l'îlot à cet égard;
Considérant que le parcage sous un car-port correctement conçu produit moins de bruits que le parcage à l'air libre;

Considérant en outre que les nuisances générées par l'utilisation du car-port seront faibles en comparaison des bruits provenant du grand complexe de boxes de garage sur la parcelle voisine;
(...)

Article 1er : Le recours est recevable.
Article 2 : Le permis est accordé conformément au plan du 20 septembre 2004 ci-joint, à condition de réaliser la toiture du car-port avec des tuiles rouges et de prévoir une sous-toiture composée d'un matériau atténuant les bruits";

Considérant que, par requête introduite le 13 mars 2007, Fabienne MEUR demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le préjudice grave difficilement réparable que risque de subir les requérants par l'exécution immédiate de l'acte attaqué est, selon eux, lié à un seul des trois objets de l'acte attaqué, à savoir la construction du car-port; qu'ils estiment que son édification qui n*est pas encore réalisée, va permettre à l*intervenante de stationner son véhicule à l*intérieur de l*îlot; que les nombreux passages de l*intervenante dans l*entrée cochère pour accéder au car-port, sous les fenêtres des requérants, les affecteraient gravement en raison du bruit et de la pollution générés ainsi que de l'atteinte qui serait portée à leur intimité;

Considérant qu'il ressort des actes de procédure et du dossier administratif que l*intervenante stationnait déjà son véhicule à l*intérieur de l*îlot avant que la première partie adverse lui accorde le permis contesté; que ce stationnement est rendu possible en raison de l*existence d*une entrée cochère par laquelle l*intervenante parvient à faire entrer son véhicule à l*intérieur de l*îlot ainsi que par l*aménagement par l*intervenante, au sein de cet îlot, de deux emplacements à l*endroit où était située une maisonnette qu'elle a détruite sans y avoir été autorisée par un permis d*urbanisme et où le car-port contesté doit être édifié;

Considérant que le préjudice, invoqué par les requérants, est donc dû à une situation préexistante à l*adoption de la décision litigieuse que celle-ci n*a pas aggravé et à laquelle la suspension de l'exécution de l*acte attaqué ne pourrait mettre un terme;

Considérant que les requérants soutiennent certes que cette situation est illicite et que l'intervenante aurait, en utilisant l'intérieur d'îlot pour stationner sa voiture, modifié sa destination de sorte qu*elle aurait dû solliciter pour ce faire un permis d*urbanisme qu*elle n*a pas demandé; qu'en outre, selon eux, la destruction de la maisonnette à l*endroit où elle a aménagé les emplacements de stationnement et où le car-port litigieux doit prendre place, n*aurait pu être effectuée sans l*obtention préalable d*un permis d*urbanisme;

Considérant qu'à supposer que ces illégalités aient été commises, ce sont bien celles-ci qui ont causé le préjudice dénoncé dans la présente demande de suspension. Si les requérants avaient saisi et obtenu des autorités administratives et/ou judiciaires qu*elles interdisent à l*intervenante de détruire la maisonnette et d*aménager des emplacements de stationnement à l*intérieur de l*îlot, ils ne subiraient pas le préjudice qu*ils allèguent présentement;

Considérant que s'il est vrai que la construction du car-port est autorisée par la décision critiquée à l*endroit où était située la maisonnette que l*intervenante aurait détruite illicitement, il y a lieu de constater qu'à supposer que cette démolition ait été illégale, l*acte critiqué a régularisé une destruction qui est déjà intervenue et que, la suspension de l'exécution de l*acte attaqué ne pourrait plus empêcher la disparition de ce bâtiment et l*aménagement à sa place des emplacements de stationnement qui est déjà réalisé;

Considérant qu'en autorisant la construction d*un car-port à l*endroit où se situent les emplacements de stationnement existants, la première partie adverse permet sans doute la subsistance du préjudice dénoncé par les requérants et qu*ils subissent déjà mais ceux-ci ne démontrent pas que ce préjudice sera aggravé, suite à l*édification du car-port, par rapport à ce qu*il est depuis que des emplacements de stationnement ont été aménagés;

Considérant qu'il convient d*observer que les requérants n*ont pu faire cesser les nuisances qu*ils dénoncent avant que l*acte attaqué ait été édicté, y compris durant la période où était exécutoire le refus du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek d*autoriser la construction du car-port et qu*ils restent en défaut d*expliquer la raison pour laquelle la suspension de la décision entreprise permettrait désormais, comme ils l*affirment, de mettre fin à cette situation;

Considérant en outre que s*agissant seulement de l*édification d*un car-port, les requérants n*établissent pas que l*enlèvement d*une construction si légère serait malaisée et partant que le préjudice invoqué serait difficilement réparable;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Fabienne MEUR dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Fabienne MEUR, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge des requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le vingt-quatre mai deux mille sept par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mlle	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.