

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 209.541 du 6 décembre 2010

A.181.227/XV-1334

En cause : 1. **COURCOUTELIS** Eustratios,
 2. **SYNAGKI** Maria,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me B. HAVET, avocat,
 Allée de Clerlande 3
 1340 Ottignies,

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 Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

MEUR Fabienne,
ayant élu domicile chez
Me B. CAMBIER avocat,
avenue Winston Churchill 253
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 février 2007 par Eustratios COURCOUTELIS et Maria SYNAGKI, qui demandent l'annulation 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, rue Eugène Smits, 82, à Schaerbeek;

Vu l'arrêt n° 171.487 du 24 mai 2007 rejetant la demande de suspension;

Vu la demande de poursuite de la procédure du premier requérant;

Vu l'ordonnance du 4 octobre 2007 qui accueille la demande d'intervention introduite le 6 août 2007;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et en intervention régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties;

Vu l'ordonnance du 15 octobre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 novembre 2010;

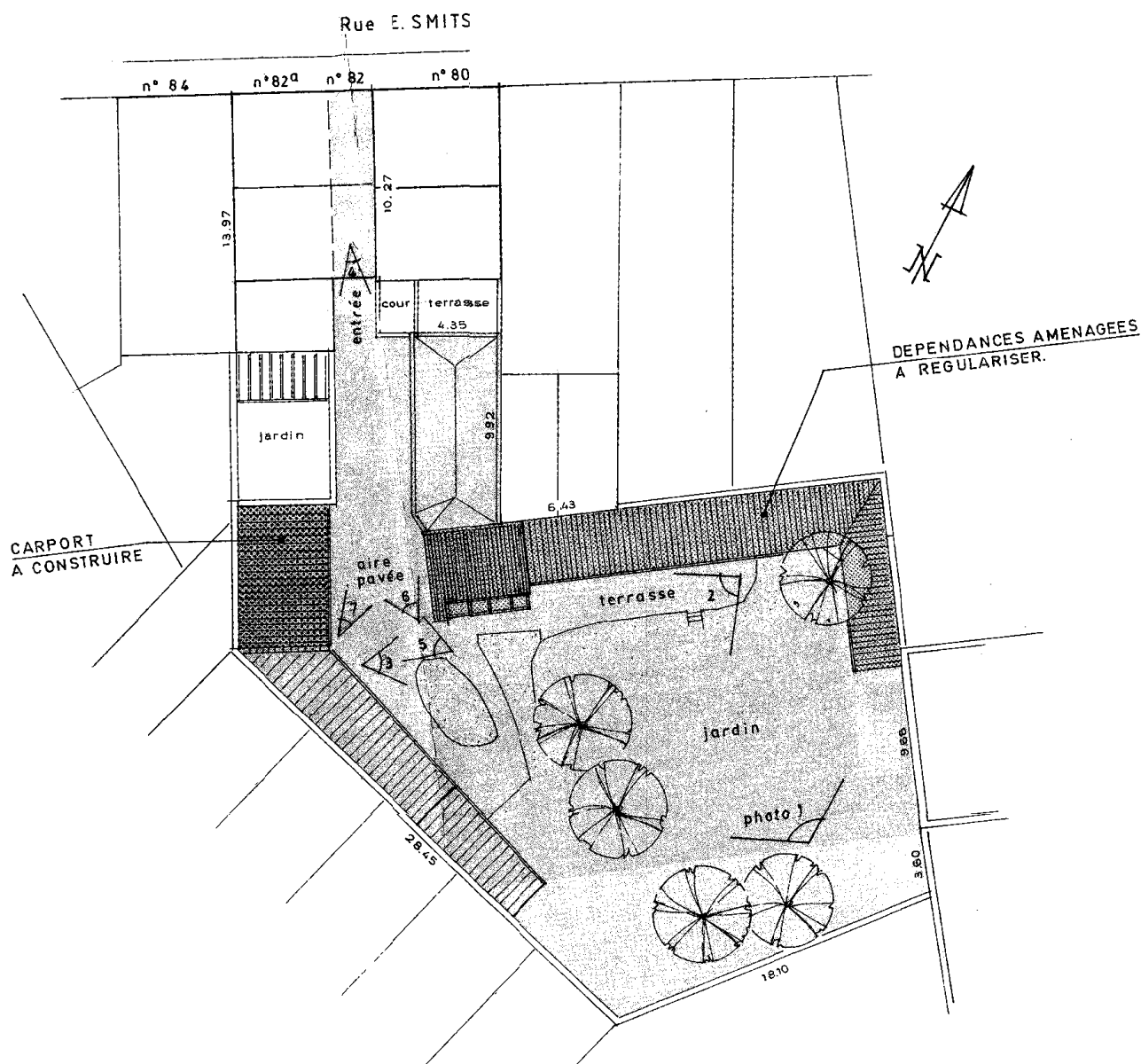
Entendu, en son rapport, M. M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me V. PAUWELS, *loco* Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me L. BURNON, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour les parties adverses et Me A. MERCIER, *loco* Me B. CAMBIER, avocat comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. P. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que la parcelle concernée par le permis attaqué se présente comme suit:



L'accès à la parcelle se fait par un passage carrossable au n° 82 de la rue Smits, passage qui est la propriété de Fabienne Meur, l'intervenante. Les requérants habitent au n° 82a, dans une maison dont les étages sont partiellement construits au-dessus dudit passage. Plus précisément, la bande de terrain donnant accès à la parcelle de l'intervenante appartient à celle-ci, mais est grevée, au profit de l'immeuble des requérants, d'une servitude de bâtisse des étages.

Des travaux autorisés en 1946 ont apporté des «transformations» à l'immeuble sis au n° 82, transformations que le dossier n'identifie pas avec précision, mais qui ont entraîné la perception d'une «taxe de bâtisse, arrière-constructions» calculée sur la base de 175,833 mètres cubes. L'intervenante a acquis cet immeuble en 1986. Elle

y a apporté des transformations en 2003, dont l'objet est de rénover une partie des annexes en vue d'y étendre le logement. A l'endroit figuré sur le plan comme «car port à construire» s'élevait une construction qualifiée par les requérants de «petite maisonnette», et par l'intervenante de «petite maison», qui a été démolie au début de 2003 parce que, selon l'intervenante, «elle menaçait de s'effondrer».

Le 11 octobre 2004, l'intervenante demande au collège des bourgmestre et échevins de Schaerbeek un permis d'urbanisme pour l'extension d'un logement, la construction d'une extension et d'un car-port rue Eugène Smits, 82. Elle précise dans le cadre XI du formulaire de demande de permis d'urbanisme que les travaux concernés sont déjà réalisés. Le 1^{er} février 2005, le collège des bourgmestre et échevins en accuse réception et estime le dossier complet. Une enquête publique est organisée du 10 au 24 février car la demande implique une dérogation au règlement régional d'urbanisme ainsi qu'une modification des caractéristiques urbanistiques de l'îlot. Les requérants adressent une réclamation le 14 février. Le 4 mars, la commission de concertation émet un avis favorable à l'extension du logement et à la construction de la véranda mais défavorable à la construction du car-port. Le 13 mai, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable à l'extension du logement et la construction de la véranda, mais défavorable à la construction du car-port; il accorde également des dérogations aux articles 4 du titre I^{er} et 11 du titre II du règlement régional d'urbanisme. Le 2 juin, le collège des bourgmestre et échevins accorde à Fabienne Meur le permis qu'elle sollicitait sauf pour la construction du car-port. Le 23 juin, Fabienne Meur forme un recours auprès du collège d'urbanisme contre cette décision dans la mesure où elle refuse la construction du car-port.

Le 27 octobre 2006, le collège d'urbanisme réforme la décision communale du 2 juin 2005 et autorise l'intervenante à apporter les transformations réalisées en 2003 et à construire le 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 l'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 au 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 l'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 1^{er} : 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 la requérante Maria SYNAGKI n'a pas demandé la poursuite de la procédure après que l'arrêt n° 171.487 du 24 mai 2007 a rejeté la demande de suspension; qu'elle est présumée se désister;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 153 et 168 du CoBAT, de l'article 23, 2°, du règlement général sur les bâtisses et de l'excès de pouvoir; qu'il constate que l'acte attaqué autorise un changement d'affectation d'un arrière-bâtiment en logement, en infraction à l'article 23, 2°, du règlement général sur les bâtisses de Schaerbeek selon lequel «les arrière-bâtiments ne peuvent comporter aucun local à usage d'habitation»; qu'il estime que le permis attaqué entraîne une dérogation à cette disposition, alors qu'aucune dérogation n'a été demandée, n'a été citée dans les causes de l'enquête publique, et n'a été autorisée explicitement ni par le collège d'urbanisme ni par le fonctionnaire délégué; qu'à titre subsidiaire, il dénonce une méconnaissance de l'article 153, § 2, du CoBAT auquel il est renvoyé à l'article 168 du même code et selon lequel il ne peut être dérogé aux règlements communaux d'initiative que lorsque la délivrance du permis est subordonnée à des conditions destinées à la sauvegarde du bon aménagement des lieux, et expose que le collège d'urbanisme n'a pas soumis le permis délivré à de telles conditions, la seule condition imposée étant étrangère à la dérogation consentie;

Considérant qu'un règlement communal sur les bâtisses ne peut pas porter sur l'affectation, la destination ou l'utilisation d'un bâtiment; que l'article 23, 2°, du règlement général sur les bâtisses de Schaerbeek est illégal et ne peut être appliqué; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la «violation du principe de bonne administration, de l'erreur de droit, du principe de motivation adéquate, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe consacré par une jurisprudence administrative constante selon lequel l'obligation de motivation formelle est renforcée lorsque l'autorité statue sur une demande de permis de

régularisation, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes et du principe de droit *fraus omnia corrumpit*»; que, à propos du car-port, il conteste le motif selon lequel la porte cochère a pour fonction de permettre l'entrée de véhicules et que l'utilisation du car-port litigieux ne modifie pas la situation de l'intérieur d'îlot; que, se basant sur différents plans anciens, il affirme que la porte cochère a pour seule fonction de permettre l'accès de chevaux et non l'accès de véhicules motorisés à l'intérieur de l'îlot, et il cite les éléments suivants qui démontrent que l'entrée cochère n'avait pas pour vocation de laisser le passage à des véhicules:

- pavement de l'allée la rendant carrossable et suppression des obstacles (pierres bleues) à l'entrée en 2003;

- usage de garage de la maisonnette impossible en raison de sa configuration; une photo montre pour le surplus que les environs de la maisonnette étaient, jusqu'aux travaux de pavement, envahis par une végétation qui empêche le stationnement de véhicules;

- des témoignages démentent l'usage de parking de l'intérieur d'îlot;

qu'il estime que le collège d'urbanisme a été abusé, que le motif contesté repose sur une erreur manifeste d'appréciation et que le permis est entaché de fraude, et qu'il conteste les autres motifs du permis attaqué, qu'il considère, par ailleurs, comme surabondants:

- la référence aux boxes de garages sur la parcelle voisine est inadéquate, car il s'agit de boxes fermés, situés à une moins grande proximité des habitations et qui ne sont pas desservis par un accès pavé traversant une maison d'habitation;

- la réduction du bruit d'un parking sous un car-port par rapport à un parking à l'air libre fait fi du bruit résultant de l'accès au car-port et prend comme point de référence une situation illicite (le parking à l'air libre au sein de l'îlot); que, sur ce point, le requérant fait référence à l'arrêt n° 164.854 du 16 novembre 2006 qui impose une motivation qui fasse apparaître que la décision n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli;

qu'il conteste que la «petite maison», en intérieur d'îlot, ait pu servir de garage avant la construction du car-port, et relève que les photos de cette maisonnette annexées à la demande de permis montrent l'impossibilité matérielle d'y accéder en voiture;

qu'il ajoute que le collège des bourgmestres et échevins et le fonctionnaire délégué ont jugé l'accès des véhicules en intérieur d'îlot contraire à la prescription A.0.6 du PRAS qui impose une amélioration des qualités végétales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot; qu'il considère que les allégations de l'intervenante quant à l'existence d'un emplacement de parking en intérieur d'îlot au moment de

l'achat de l'immeuble ne pouvaient être retenues sans preuve de l'utilisation licite «depuis de nombreuses années»; qu'il soutient qu'en acceptant cette affirmation non étayée d'éléments probants, le collège d'urbanisme s'est mépris sur la situation passée et existante de l'îlot;

qu'il expose que la démolition de la maisonnette ayant fait place au car-port n'était pas dispensée de permis d'urbanisme, certaines des conditions de l'article 11 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux actes et travaux dispensés de permis n'étant pas remplies car la démolition portait atteinte au mur mitoyen et devait s'accompagner de ragréage ce qui démontre qu'elle générerait des problèmes de stabilité et la démolition et ne pouvait servir à créer une aire de parking;

qu'à propos de la situation de droit des bâtiments accueillant l'extension du logement existant, le requérant soutient que les arrière-bâtiments ne semblent pas valablement autorisés par un permis antérieur; qu'il note qu'aucune trace de ces arrière-bâtiments ne figure dans les plans initiaux de 1908, ni dans ceux de 1912, ni dans ceux de 1927, alors que les règlements généraux des bâtisses de Schaerbeek de 1920 et de 1947, avant d'être abrogés par le règlement de bâtisse de l'agglomération bruxelloise, ainsi que la loi de 1962 imposaient un permis; que, selon lui, l'affirmation de la commission de concertation reprise par l'acte attaqué, selon laquelle l'activité autorisée des bâtiments anciens était plus perturbatrice que l'habitation, ne repose sur aucun élément probant et est mystérieuse, l'arrière-bâtiment en question étant occupé par un jardinier de profession; qu'il estime que la partie adverse n'a pas pris la mesure de l'ampleur de la régularisation qui lui était demandée et n'a pas, *a fortiori*, pu motiver adéquatement sa décision ni en droit, ni en fait alors que les éléments qui lui ont échappé étaient fondamentaux pour l'appréciation du bon aménagement des lieux;

Considérant que la bande de terrain reliant la parcelle de l'intervenante, sise en intérieur d'îlot, à la rue est la propriété de celle-ci et est grevée d'une servitude de bâtisse au niveau des étages au profit de la parcelle voisine (n° 82a), appartenant aux requérants; que cette bande de terrain est qualifiée, dans l'acte par lequel l'intervenante l'a acquise – qui recopie un acte antérieur –, d'«entrée cochère, avec son sous-sol de la façade vers la rue et éventuellement de la façade postérieure, sur une largeur de deux mètres cinquante-cinq centimètres et sur la hauteur du rez de chaussée (niveau du gîteage plafonné formant la base de l'étage actuellement existant)», d'«entrée carrossable», et de «passage carrossable»; que dans l'acte par lequel les requérants ont acquis leur immeuble, il est indiqué que la vente «ne comprend pas la propriété de l'entrée cochère et du passage au rez-de-chaussée... ni

de la façade de cette entrée cochère d'une largeur de deux mètres cinquante-cinq centimètres environ», et le même acte se réfère également au «passage carrossable»;

Considérant que la fonction première d'une entrée cochère ou d'un passage carrossable est de permettre le passage de véhicules, qu'ils soient mus par un cheval ou par un moteur; qu'un passage d'une largeur de 2,55 mètres peut sans difficulté être emprunté par une voiture; que des véhicules à moteur ont pu utiliser ce passage, desservir l'habitation située à l'intérieur de l'îlot, et y rester, que des emplacements soient spécialement aménagés à cet effet ou non; que les pierre bleues qui figurent sur une des photos produites par les requérants, et qui ont été enlevées, étaient des chasse-roue qui n'entravaient nullement le passage;

Considérant qu'à supposer que, comme le requérant le soutient, aucun véhicule n'ait, pendant une période prolongée, utilisé ce passage pour accéder à l'intérieur de l'îlot, il n'en reste pas moins que la faculté de l'emprunter subsiste, le non-usage d'un droit n'ayant pas pour effet d'abolir celui-ci; que, pour la même raison il est sans intérêt de rechercher si la maisonnette a servi d'emplacement de parking avant d'être démolie; qu'il résulte en tout cas d'une photo, datée du 22 septembre 2006, déposée par les requérants qu'après sa démolition, un véhicule au moins stationnait à son emplacement; que le motif aux termes duquel «l'entrée cochère existante... a pour fonction de permettre l'entrée de véhicules à l'intérieur de l'îlot» est exact;

Considérant que le motif qui suit immédiatement, selon lequel «l'utilisation d'un car-port pour deux voitures ne modifie pas la situation de l'îlot à cet égard», est corroboré par une expertise établie à la suite d'une visite du 16 octobre 2002 en vue de l'octroi d'un crédit hypothécaire, qui mentionne, parmi les «locaux supplémentaires et techniques» un «garage ne fermant pas à clé pour deux véhicules 25 m²»;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme mentionne, sous la rubrique «parking, nombre total d'emplacements couverts ou non couverts», 0 comme existant et 2 comme projeté»; que cette mention – qui correspond vraisemblablement aux nombres d'emplacements spécialement aménagés à cet effet, avant et après travaux – n'a pu induire le collège d'urbanisme en erreur;

Considérant qu'en tant que le moyen critique le motif de l'acte attaqué selon lequel «l'affectation de logement projetée permet l'utilisation de bâtiments anciens

dont l'activité autorisée était plus perturbatrice pour les logements environnants», il manque en fait, le propos en question n'étant pas un des motifs de l'acte attaqué, mais une citation de l'avis du fonctionnaire délégué, dont rien n'indique que le collège d'urbanisme aurait entendu se l'approprier;

Considérant qu'en tant que le moyen conteste la licéité de la construction des bâtiments transformés, il est exact que le collège d'urbanisme n'examine pas la question, pour la simple raison qu'aucune contestation à ce sujet n'a été émise devant lui; que ce n'est que dans la requête en annulation qu'il est soutenu que les bâtiments transformés auraient été érigés sans permis; qu'il ne peut être reproché à une décision administrative de ne pas être motivée au regard de critiques qui n'avaient pas été émises devant l'autorité auteur de l'acte ou au cours de la procédure qui a conduit à l'édiction de cet acte; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 2, 13, 24 et 28 du CoBAT, de la prescription A.0.6 du PRAS, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991, du principe de bonne administration et du principe selon lequel l'obligation de motivation est renforcée lorsque l'autorité s'écarte des avis émis, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'il cite le premier paragraphe de la prescription A.0.6 du PRAS et constate que toutes les autorités amenées à apprécier la compatibilité du projet avec la réglementation et le bon aménagement des lieux ont considéré que la construction d'un car-port était contraire aux objectifs de cette prescription; qu'il estime que l'objet de la demande s'étendait à la régularisation de la démolition de la maisonnette et qu'à cette occasion, pour respecter cette prescription, le permis pouvait imposer l'aménagement d'une zone de cours et jardins; qu'en ce qui concerne l'appréciation selon laquelle l'aménagement d'un logement améliorerait les qualités esthétiques de l'îlot, le requérant reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas s'être préoccupé des qualités végétales (aspect d'autant plus négligé que l'acte autorise la construction d'un car-port) alors que la prescription A.0.6 du PRAS donne une prééminence à cet aspect, les qualités minérales et esthétiques étant subsidiaires; qu'il expose que la motivation est d'autant plus défailante que les avis recueillis et décisions antérieures étaient défavorables au projet;

Considérant que la prescription A.0.6 du PRAS est rédigée comme suit:
«Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre»;

que cette disposition très générale indique des objectifs à poursuivre lors de la délivrance des permis d'urbanisme; qu'en l'espèce, la parcelle concernée est, dès avant les travaux, plantée de cinq arbres et en partie couverte de gazon; qu'elle présente donc des qualités végétales indéniables; que la prescription du PRAS visée au moyen n'impose pas systématiquement, en intérieur d'îlot, le remplacement de toutes les constructions démolies par de la végétation, pourvu que les qualités végétales de la parcelle soient sauvegardées; que tel est le cas en l'espèce; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le désistement de Maria SYNAGKI est décrété.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à charge du premier requérant à concurrence de 475 euros et à charge de la seconde requérante à concurrence de 175 euros.

La partie de la taxe indûment acquittée par la partie intervenante, lui sera, à concurrence de 25 euros, remboursée par l'administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le six décembre
deux mille dix par :

M. M. LEROY,	président de chambre,
M. Ph. QUERTAINMONT,	conseiller d'État,
M.. I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY