CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 220.313 du 12 juillet 2012

A. 198.033/XV-1370

En cause : **la commune de Schaerbeek,**
ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 octobre 2010 par la commune de SCHAERBEEK, qui demande l'annulation de :

«1. l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 2010 par lequel le recours introduit par Monsieur Faik KART est déclaré recevable et fondé et délivrant le permis d'urbanisme conformément aux plans datés du 21 juin 2010 et portant les références : 1/7 implantation, 2/7 sous-sol, 3/7 rez-de-chaussée, 4/7 étage, 5/7 étages 2 et 3, détail rez et élévations, 6/7 coupes AA-BB-CC et EE, 7/7 coupes DD-FF et GG (...),

2. l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er avril 2010 par lequel le recours introduit par Monsieur Faik KART le 28 avril 2009 concernant la régularisation de la transformation en profondeur d'un bien sis rue Josaphat, 224-260 à Schaerbeek est déclaré recevable et susceptible d'être accueilli si, en application de l'article 191 du CoBAT, de nouveaux plans sont introduits dans un délai de 3 mois, comprenant [certaines] modifications»;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique;

Vu le rapport, déposé le 23 mars 2012, notifié aux parties, de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État, rédigé sur la base de l'article 12 du règlement de procédure;

Vu les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 29 mai 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 19 juin 2012;

Entendu, en son rapport, M^me^ C. DEBROUX, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me L. DEMEZ, *loco* Me J. SAMBON avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

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

1. Le 2 décembre 2003, la commune de Schaerbeek dresse un procès-verbal de constat d'infractions, relatif à des travaux structurels à l'arrière du 240 au 250 de la rue Josaphat, et des percement et élargissement de baies du bâtiment avant au 260 rue Josaphat vers l'arrière rue Kessels 36-38, effectués sans qu'un permis d'urbanisme valable ait été délivré. Ordre est donné d'arrêter les travaux.

Le 3 juin 2004, un second procès-verbal est dressé par la commune, à propos des mêmes biens, pour avoir poursuivi des travaux malgré l'ordre d'interruption précité et avoir procédé à divers travaux de démolition, reconstruction et transformation illicites.

2. Le 6 octobre 2006, Memeth KART introduit une demande de permis d'urbanisme, «pour KART et consorts», visant le bien situé au n° 260 de la rue Josaphat à Schaerbeek, cadastré section D3, 2^e^ division, parcelle n° 133 et tendant à la régularisation de la «transformation d'un complexe d'immeubles à usage de

commerce et de logement». Le formulaire «Statistique des permis de bâtir» vise quant à lui les n° 240/260 rue Josaphat.
Le 11 janvier 2007, la commune requérante accuse réception du dossier complet.

3. Une enquête publique est organisée du 19 janvier au 2 février 2007. Le procès-verbal de clôture d'enquête, établi le 2 février, mentionne qu'«aucune objection ou réclamation écrite n'est parvenue à l'Administration communale».

4. Le 2 février, la Commission royale des Monuments et des Sites donne son avis. Elle se réfère à son avis donné le 8 mars 2006 à l'occasion d'une première demande de permis, introduite en décembre 2004, qui n'avait pas été poursuivie, et indique que: «parmi les questions et les remarques formulées à l'époque par la Commission, certaines concernaient des travaux qui devaient encore être réalisés, notamment la démolition d'un petit bâtiment en intérieur d'îlot. Après avoir comparé la présente demande à celle introduite en 2006 par la D.U. (rem : les documents joints sont relativement succincts), la Commission observe que le dossier a peu évolué, à l'exception du bâtiment en intérieur d'îlot qui serait maintenu. Cependant, celui-ci serait transformé de manière telle qu'il perdrait *de facto* tout intérêt. Dans ces conditions, la CRMS estime que le projet tel que proposé relève des compétences strictement urbanistiques et non patrimoniales».

5. Le 16 février, la Commission de concertation décide de reporter son avis «dans l'attente d'une mise en adéquation entre les superficies de planchers reprises dans le formulaire de demande et les superficies de planchers répertoriées par la Commune».

Le 20 avril, elle émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 7 mai, le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) émet des remarques suscitées par l'examen des plans qui portent sur le parking extérieur pour clientèle (pose d'extincteurs), sur le parking en sous-sol pour clientèle (portes, sas et résistance au feu pour la communication entre le garage et le reste du bâtiment; sol uni, imperméable et non combustible; ventilation; extincteurs et dévidoirs; éclairage de sécurité; signalisation des issues et voies de secours; interdiction de déposer des bidons contenant ou ayant contenu de l'essence ou des bonbonnes contenant ou ayant contenu des gaz comprimés, liquéfiés ou dissous; interdiction d'entreposer dans les garages des matières facilement inflammables ou d'y établir un dépôt de marchandises ou d'archives), et sur les logements (résistance au feu des parois de séparation des appartements, des planchers, des portes; respect de la réglementation en vigueur des

installations de chauffage; éclairage de sécurité des cages d'escaliers; extincteurs; détecteurs de fumée; vérification des installations électriques).

7. Le 5 juillet, le fonctionnaire délégué émet l'avis favorable conditionnel suivant, dont la teneur est analogue à celle de l'avis précité de la Commission de concertation :

> «Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
>
> Considérant également que le bien se situe dans le périmètre d'un bien classé (École communale n° 1);
>
> Considérant que la demande vise à démolir un arrière-bâtiment, à rehausser des murs mitoyens en fond de parcelle, à démolir et reconstruire avec extension le bâtiment central en intérieur d'îlot, à démolir des boxes de garage, à construire une dalle couvrant l'entièreté de la parcelle, à étendre les zones de stockage, à créer 7 emplacements de parking extérieur, à réaménager 22 boxes de garage en sous-sol, à démolir une annexe à l'immeuble n° 244 rue Josaphat, à modifier la vitrine commerciale, à construire une annexe au bâtiment principal, à diviser le logement unifamilial en deux logements et à modifier les accès au commerce et aux logements;
>
> Considérant que lors de l'enquête publique organisée du 19 janvier au 2 février 2007 aucune objection ou réclamation écrite n'est parvenue à l'administration communale;
>
> Considérant que sur base des documents graphiques de situation existante joints à la demande (permis de 1966), il n'est fait nulle part mention d'extension du commerce dans les bâtiments accessibles depuis la rue Kessels, 36-38 (bâtiment F dans le tableau récapitulatif joint au formulaire de demande);
>
> Considérant que les sous-sols de l'immeuble comprenaient 22 boxes de parking accessibles uniquement depuis la rue Kessels, 40 et un parking client accessible depuis la rue Josaphat, 244;
>
> Considérant que les extensions portent donc sur l'affectation des sous-sols en entrepôts accessoire au commerce, l'extension du parking client, l'annexion des bâtiments accessibles depuis la rue Kessels et la reconstruction avec extension du bâtiment latéral;
>
> Considérant que suivant le récapitulatif des surfaces joint à la demande (surfaces prises en considération : totalité de planchers mis à couvert et offrant une hauteur sous plafond d'au moins 2.20m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts), ce commerce totalise avant travaux 1816 m² et après travaux 2.154 m² (1954 m² + bâtiment F partiel : 198 m²);
>
> Considérant que sur [la] base de la faculté d'accroissement de 20% prévue dans la prescription 0.9 du PRAS, la superficie maximum autorisable pour ce projet serait 2.180 m² et donc que l'extension demandée est autorisable;

Considérant que ce commerce trouve parfaitement sa place dans cette implantation, mais qu'il y a lieu de veiller à la quiétude de l'intérieur d'îlot;

Considérant que les modifications apportées à l'entrée du commerce permettent de dissocier l'entrée du commerce et celles des logements aux étages;

Considérant que les logements aménagés sont de bonne qualité;

Considérant que les superficies de commerce demandées suffisent très largement à aménager des entrées et sorties clients sans devoir faire usage de la servitude de passage sur l'immeuble voisin (248-250 rue Josaphat);

Considérant que le gabarit présenté, les rehausses importantes de murs mitoyens, la construction d'une dalle de sol, la création de parking en plein air et la modification des accès portent gravement atteinte aux qualités résidentielles des immeubles voisins;

Considérant le permis d'environnement délivré le 21 février 2005 qui demande de solutionner les problématiques relatives aux livraisons du magasin ce qui signifie supprimer toute livraison sur la voirie côté rue Josaphat (difficulté de livraison dans une rue étroite et à proximité d'une école);

Considérant qu'une zone de déchargement de camion serait aménagée rue Kessels et que, en vue de conserver les qualités de l'habitabilité de cet immeuble, seul un accès par transpalette vers le bâtiment F serait aménagé et que les bâtiments G2 et G3 seraient démolis en vue de rétablir une zone de jardin à l'usage exclusif du logement de la rue Kessels (déclarations du demandeur en séance);

Considérant que les rehausses importantes de murs mitoyens, la construction d'une dalle de sol, la création de parking surélevé en plein air accessible depuis la rue Josaphat contreviennent tant au gabarit prescrit par le règlement régional d'urbanisme que par les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol et portent gravement atteinte aux logements qui se trouvent dans sa périphérie;

AVIS FAVORABLE à condition de :
- préciser les démolitions (bâtiments G2 et G3) et aménagements à réaliser (la zone de jardin) depuis la rue Kessels;
- supprimer la dalle de parking accessible depuis la rue Josaphat, redescendre les murs mitoyens avec les immeubles 238, rue Josaphat et 14 rue Kessels et réaménager le commerce en conséquence;
- ne pas prévoir la sortie client au travers de l'immeuble voisin (248-250 rue Josaphat).

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège des bourgmestre et échevins avant la délivrance du permis».

Le 24 août, la commune invite le demandeur de permis à lui faire parvenir les plans modifiés pour satisfaire aux conditions émises par le fonctionnaire délégué.

Par une lettre recommandée du 1er octobre, adressée au collège des bourgmestre et échevins, apparemment signée par Mehmet KART, la «famille Kart» indique que «tant pour des raisons techniques que juridiques, il s'avère difficile de

répondre favorablement aux modifications que vous demandez d'apporter à la demande de permis» et demande que le permis soit refusé pour que les voies de recours puissent être exercées.

Le 23 octobre, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis «pour les motifs indiqués ci-dessus du fonctionnaire délégué» et au motif que «le demandeur a fait savoir qu'il ne souhaite pas introduire de plans modificatifs conformes à l'avis du fonctionnaire délégué».

8. Le 23 novembre, un recours est introduit «pour la famille Kart», auprès du collège d'urbanisme, par un signataire non identifié mais qui, apparemment, est une fois encore le signataire de la demande de permis.

Vu l'absence de décision du collège d'urbanisme dans le délai prescrit, le même signataire, «pour la famille Kart», introduit, le 28 avril 2009, un recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 1er avril 2010, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prend l'arrêté suivant, qui constitue le second acte attaqué :

«[...]

Vu le dossier administratif et notamment :

[...]

La demande de permis d'urbanisme introduite le 10 octobre 2006 (accusé de réception du 11 janvier 2007) par Monsieur KART Memeth, portant sur les travaux réalisés rue Josaphat, 260 à 244 et rue Kessels, 38-40, identifiés comme suit par la Commune de Schaerbeek :

- la démolition d'un arrière-bâtiment;
- la rehausse de murs mitoyens en fond de parcelle;
- la démolition et la reconstruction avec extension du bâtiment central en intérieur d'îlot;
- la démolition de box de garage;
- la construction d'une dalle couvrant l'entièreté de la parcelle;
- 1'extension de la zone de stockage;
- La démolition d'une annexe de l'immeuble n° 244, rue Josaphat;
- la création de 7 emplacements de parking extérieur;
- le réaménagement de 22 box de garage en sous-sol;
- la construction d'annexes au bâtiment principal;
- la division du logement unifamilial en deux logements;
- la modification de la vitrine commerciale;
- la modification des accès au commerce et aux logements, rue Josaphat, 260,» (sic)

L'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 7 mai 2007;

L’avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 2 février 2007 [...];

L’enquête publique qui s’est tenue du 10 janvier au 2 février 2007 et le p.v. de clôture d’enquête attestant qu’aucune réclamation n’a été introduite;

L’avis de la commission de concertation du 20 avril 2007 rédigé comme suit :

[...];

L’avis du Fonctionnaire délégué du 5 juillet 2007 libellé comme suit :

[...];

La décision de refus prise le 23 octobre 2007 par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de Schaerbeek, notifiée le 30 octobre 2007 au demandeur et au Fonctionnaire délégué, pour le motif suivant : "par lettre du 1er octobre 2007, le demandeur fait savoir qu’il ne souhaite pas introduire de plans modificatifs conformes à l’avis du fonctionnaire délégué";

Le recours introduit le 26 novembre 2007 par Monsieur KART auprès du Collège d’urbanisme;

Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 28 avril 2009 par Monsieur KART en l’absence de décision du Collège d’urbanisme dans les délais légaux;

Considérant que le requérant estime que les deux premières conditions imposées par le fonctionnaire délégué n’entrent pas dans le prescrit de l’article 191 du CoBAT en ce qu’elles ne seraient pas accessoires à l’objet de la demande;

Que quant à la condition relative à la servitude de passage entre les numéros 248-250 de la rue Josaphat, le requérant précise qu’il s’agit, non pas d’une sortie client, mais d’une sortie de secours imposée par le SIAMU;

Que dès lors, le requérant explique avoir préféré renoncer à l’application de l’article 191 du CoBAT et se voir infliger un refus de permis plutôt que d’obtenir, selon lui, un permis non valable;

Considérant que sur le projet, le requérant fait valoir les arguments suivants :

Considérant qu’il explique que la dalle et les emplacements de parcage lui sont indispensables en vue de disposer d’une liaison carrossable de plain-pied entre le magasin et la rue; qu’il y irait de la viabilité du magasin;

Qu’il fait valoir qu’aucune plainte n’a été introduite lors de l’enquête publique, que, par rapport à la situation qui précédait, son projet améliore l’intérieur de l’îlot et, enfin, que l’utilisation des parkings sera limitée aux heures d’ouverture du magasin;

Considérant que le requérant relève par ailleurs que sa demande est conforme au PRAS;

Considérant que le requérant précise également qu’il va se conformer au permis d’environnement quant à l’organisation des livraisons côté rue Kessels;

Considérant que le requérant souligne que la parcelle du numéro 244 était déjà entièrement bâtie et que l'intérieur de l'îlot comprend de nombreuses constructions allant jusqu'à rez + 3 et est traversé par diverses circulations de véhicules en plein air, ce qui serait lié à l'affectation de l'îlot;

Considérant enfin que quant à la démolition des bâtiments G2 et G3, le requérant précise que l'aménagement de cet espace en jardin pour les logements situés rue Kessels n'est pas approprié dans la mesure où ces logements se situent à une grande distance de la zone qui serait à verduriser;

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité et, s'agissant des immeubles situés rue Josaphat, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la façade du bien sis rue Josaphat, 260 se situe également dans la zone de protection du complexe formé par l'école communale n° 1, le gymnase et l'ancienne école industrielle, classé comme ensemble par l'arrêté du Gouvernement du 2 avril 1999;

Considérant que la demande porte sur la régularisation des actes et travaux identifiés comme suit :

La construction d'une annexe aux 2ème et 3ème étages de l'immeuble situé rue Josaphat, 260 et la division de l'appartement duplex en deux appartements;

La modification de la vitrine commerciale située rue Josaphat, 260 et la création d'un accès indépendant vers les logements;

La suppression d'une partie des box de garage situés au sous-sol des bâtiments de la rue Josaphat, 260 (désignés B et C sur le plan d'implantation) et l'aménagement de celui-ci en zone de stockage;

La démolition/reconstruction avec extension du bâtiment central en intérieur d'îlot (désigné C sur le plan d'implantation) avec rehausse de murs mitoyens à la parcelle rue Kessels, 14;

L'extension du commerce dans le bâtiment situé en fond de parcelle de la rue Kessels, 38-40 (désigné F sur le plan d'implantation) et le percement de baies dans le mur entre ce dernier bâtiment et les bâtiments de la rue Josaphat, 260 (désignés B et C sur le plan d'implantation);

L'aménagement d'une sortie clients piétonne via la servitude existante entre les immeubles situés rue Josaphat, 248-250;

La démolition de 14 box de garage situés rue Josaphat, 244, la construction d'une dalle sur l'entièreté de la parcelle (désignée D sur le plan d'implantation) créant un parking de 21 emplacements de parcage à usage des clients, le remplacement de la rampe d'accès automobile vers les nouveaux sous-sols et la rehausse de murs de clôtures;

La démolition d'une annexe de l'immeuble rue Josaphat 244;
- l'aménagement d'une zone de jardin pour le bâtiment situé rue Kessels, 40;

Considérant que lors de l'introduction de la demande, le Règlement régional d'urbanisme arrêté par la Région de Bruxelles-Capitale le 11 avril 2003 avait, en application de l'article 329, § 4 du CoBAT, cessé de plein droit

de produire ses effets à la date du 1er avril 2006, en l'absence d'adoption d'un nouveau règlement régional d'urbanisme;

Considérant qu'un nouveau règlement régional d'urbanisme a été adopté par arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 et est entré en vigueur le 3 janvier 2007; que toutefois ses différents titres ne s'appliquent qu'aux demandes de permis et de certificats d'urbanisme introduites après son entrée en vigueur;

Que par conséquent, il ne s'applique pas en l'espèce;

Considérant que la construction d'une annexe aux 2ème et 3ème étages de l'immeuble principal s'intègre aux constructions voisines et accroît la surface de chaque niveau sans porter atteinte à leur habitabilité;

Considérant que le logement duplex ainsi modifié est suffisamment spacieux que pour pouvoir être divisé en deux appartements trois chambres, agrémenté pour l'un d'une terrasse; que cette division crée des appartements de bonne habitabilité et n'a aucunement pour effet de surdensifier l'occupation de l'immeuble;

Considérant par ailleurs que la demande prévoit au rez-de-chaussée, un accès indépendant de l'entrée commerciale vers les logements;

Que la création de ce nouvel accès implique, en façade, la modification de la vitrine de gauche;

Qu'en vue de préserver le caractère initial de la façade, le requérant propose de maintenir la symétrie de celle-ci en vitrant le sas d'entrée des logements dans l'alignement de la rue et d'intégrer en arrière-plan, dans une paroi pleine, une porte d'entrée menant aux logements des étages;

Que les plans ne reflètent pas cette proposition; Que dès lors, au regard de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol et la zone de protection de l'ensemble classé dans lesquelles la demande se situe, il y a lieu d'imposer celle-ci en condition du permis d'urbanisme;

Que par ailleurs, dans le souci de préserver la symétrie du rez-de-chaussée vitré, il est préférable de supprimer l'ajout d'une vitrine devant la paroi pleine latérale en remplacement de la vitrine d'origine;

Considérant enfin qu'en l'absence de renseignements sur ce point, le Gouvernement suppose que les enseignes placées en façade avant des immeubles situés rue Josaphat, 260, 258 et 244 l'ont été régulièrement; que si ce n'était pas le cas il convient de remédier au défaut éventuel d'autorisation;

Considérant qu'en matière d'affectation, la demande, qui vise à étendre un magasin de décoration destiné aux entreprises et aux particuliers, est conforme aux prescriptions relatives à la zone de forte mixité du PRAS qui autorisent, en dehors des liserés de noyaux commerciaux, l'affectation des rez-de-chaussée et premier étage en commerce moyennant mesures particulières de publicité et, concernant le 1er étage, lorsque les conditions locales le permettent;

Considérant d'une part, que la demande a été soumise à enquête publique et que celle-ci n'a donné lieu à aucune réclamation;

Considérant que l'îlot était constitué, d'autre part, de bâtiments semi-industriels propices à ce type de reconversion ainsi que d'un commerce laissé à l'abandon; que ces derniers se voient ainsi unifiés par une même affectation;

Que l'extension de ce grand commerce spécialisé respecte donc bien les caractéristiques urbanistiques de l'îlot considéré;

Que d'ailleurs, la Commission de concertation et le fonctionnaire délégué l'ont souligné, l'extension du commerce trouve parfaitement sa place dans cette implantation;

Considérant qu'en ce qui concerne la superficie autorisée, la demande respecte également les prescriptions relatives à la zone de forte mixité en ce qu'elles permettent, moyennant mesures particulières de publicité, de porter jusqu'à 3.500 m^2 la superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés;

Considérant que l'extension de ce grand commerce spécialisé qui porte la superficie de plancher du commerce de 1816 m^2 avant travaux à 2154 m^2 après travaux, est dès lors autorisable;

Considérant que le percement de baies entre les bâtiments B et C et le bâtiment F permet de relier la zone de stockage aux ateliers, la zone de commerce aux zones de réserves/déchargements et d'étendre la salle d'exposition;

Qu'il est à noter que la zone de déchargement visée ci-avant est créée en vue de la réalisation d'une aire de livraison côté rue Kessels en lieu et place de celle existante, et autorisée provisoirement par le permis d'environnement du 22 février 2005, rue Josaphat; Que selon le permis d'environnement, il serait en effet plus avantageux de prévoir un système de chargement déchargement des camions du côté de la rue Kessels, l'entrée du parking côté rue Josaphat ne permettant pas aux camions de pénétrer dans le parking;

Que néanmoins, cet aménagement nécessite la modification de l'immeuble de logements situé rue Kessels, 40 et plus particulièrement le déplacement en face de l'entrée des logements, qui se fait actuellement via le passage carrossable;

Que dans la mesure où ces actes et travaux doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme en tant que tel, la zone de déchargement est en l'état inutilisable;

Considérant que le bâtiment central en intérieur d'îlot (désigné C sur le plan d'implantation) a été démoli et reconstruit à la limite mitoyenne avec la parcelle située rue Kessels, 14;

Que le mur de clôture initial a été rehaussé sur un peu plus d'un niveau et devient, en hauteur, plus ou moins similaire à celle du mur de clôture séparant l'immeuble F de cette même parcelle de la rue Kessels;

Qu'au vu de l'implantation du bâtiment situé sur cette dernière parcelle, qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour une réalisation mixte de lofts, bureaux et atelier accompagnés d'emplacements de parking, le nouveau profil du bâtiment C ne portera pas atteinte aux futures qualités résidentielles de ce bâtiment;

Considérant que la demande de régularisation porte également sur la suppression des 14 box de garage existants situés à l'arrière de la parcelle rue

Josaphat, 244 (désignée D sur le plan d'implantation) un niveau plus bas que celui de la voirie, et la construction d'une dalle sur l'entièreté de la parcelle créant ainsi deux niveaux de parking clients comptant 21 emplacements dont 11 couverts;

Considérant que la mise à niveau de l'arrière de la parcelle à la voirie a l'avantage de créer une organisation plus fonctionnelle des circulations du commerce;

Que cependant aucun accès piéton n'est prévu depuis le parking souterrain vers le commerce; qu'il s'impose en conséquence de prévoir cet accès;

Considérant que la mise à niveau du parking implique la rehausse de 0,70m des clôtures par rapport à la parcelle voisine rue Josaphat, 238;

Que toutefois, cette rehausse ne suscite aucune perte d'ensoleillement pour le bien voisin dans la mesure où la clôture est orientée nord par rapport à ce dernier, son impact est donc minime;

Considérant que contrairement à la situation qui préexistait, la quiétude du voisinage en soirée et la nuit sera assurée, les conditions d'exploitation du commerce prévoyant la fermeture de celui-ci à 18h30;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique et que celle-ci n'a donné lieu à aucune réclamation;

Considérant par ailleurs que l'intérieur de l'îlot, tel qu'il existait, ne possédait aucune qualité paysagère ni végétale qu'il imposait de préserver;

Que le cadre environnant de l'habitat pourrait néanmoins être amélioré, outre par les bandes de plantations déjà prévues, par l'aménagement d'une toiture verte pour le bâtiment C;

Considérant qu'à l'estime du Gouvernement, le projet ne saurait donc porter atteinte de manière excessive aux qualités résidentielles des immeubles voisins, puisqu'à tout le moins, ce projet a le mérite d'avoir réhabilité des bâtiments à l'abandon, dans une zone de forte mixité de la première couronne, tout en y maintenant la qualité de la vie;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que la dalle et les rehausses des clôtures nécessitées par celle-ci peuvent être acceptées;

Considérant que quant à la sortie clients au travers de l'immeuble voisin (248-250, rue Josaphat), celle-ci fait l'objet d'une servitude de passage perpétuelle et imprescriptible pour automobile établie par acte notarial du 4 août 1966;

Que le demandeur limite, en l'espèce, l'accès de cette servitude aux piétons, limitant ainsi les nuisances potentielles aux habitations; que cette liaison constitue par ailleurs une sortie de secours du show-room;

Qu'au vu de ces éléments et pour autant que cette sortie reste piétonne, la suppression de celle-ci comme condition au permis d'urbanisme n'est pas justifiée;

Considérant enfin que quant à l'aménagement d'une zone de plantation à l'arrière de l'immeuble de logements situé rue Kessels, 40, les autorités de

première instance ont exprimé la condition d'étendre cette zone en démolissant les bâtiments G2 et G3;

Que cette condition qui nécessite un permis d'urbanisme à elle seule, semble néanmoins excessive et devrait, à l'estime du Gouvernement, être appréciée en tenant compte *in concreto* des logements situés rue Kessels;

Que la zone de plantation positivement proposée dans la demande trouverait dès lors mieux à s'intégrer dans le projet visant à modifier l'immeuble de logements auquel se rapporte cette zone;

Considérant que les requérants ont demandé à être entendus en vertu de l'article 171 du CoBAT; que l'audition a eu lieu le 19 mai 2009;

Sur proposition du Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui a les Pouvoirs locaux, l'Aménagement du Territoire, les Monuments et Sites, la Propreté publique, la Coopération au Développement et la promotion de l'image nationale et internationale de Bruxelles dans ses attributions,

Arrête :

Article 1er. Le recours introduit au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 28 avril 2009 par Monsieur Faik KART, en l'absence de décision du Collège d'urbanisme dans le délai qui lui était imparti, est recevable et susceptible d'être accueilli si, en application de l'article 191 du CoBAT, de nouveaux plans sont introduits au Gouvernement dans un délai de deux mois, sept nouveaux jeux de plans indiquant les modifications détaillées suivantes:

- rue Josaphat, 260 : rajouter une porte vitrée dans le plan de la vitrine vers l'accès aux logements afin de créer un sas pour l'accès aux boîtes aux lettres et indiquer les portes RF sur tous les plans;

- prévoir un accès piéton du parking souterrain vers la sortie de la rue Josaphat 260;

- indiquer clairement sur les plans l'entrée du commerce depuis le parking de la rue Josaphat, 244;

- fournir un plan de toiture complet avec chemin d'évacuation des eaux, pentes et matériaux;

- détailler les plantations choisies;

- prévoir une toiture verte extensive pour le bâtiment C.

Considérant qu'il y a lieu de souligner que ces plans doivent correspondre aux plans tels que déposés lors de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme».

9. Le 16 juillet 2010, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déclare le recours introduit «par Monsieur Faik KART», recevable et fondé et délivre le permis d'urbanisme «conformément aux plans datés du 21 juin 2010 et portant les références : 1/7 implantation, 2/7 sous-sol, 3/7 rez-de-chaussée, 4/7 étage,

5/7 étage[s] 2 et 3, détail rez et élévations, 6/7 coupes AA-BB-CC & EE, 7/7 coupes DD-FF & GG», sur la base de la motivation suivante :

> «[...]
>
> Considérant que la notification de la décision [du 1er avril 2010] a été adressée à toutes les parties en date du 29 avril 2010;
>
> Considérant que Monsieur KART a déposé le 25 juin 2010 ses plans en application de l'article 191 du COBAT;
>
> Que les 7 jeux de plans déposés sont datés du 21 juin 2010 et portent les références 1/7 implantation, 2/7 sous-sol, 3/7 rez-de-chaussée, 4/7 étage, 5/7 étage[s] 2 et 3, détail rez et élévations, 6/7 coupes AA-BB-CC & EE, 7/7 coupes DD-FF & GG;
>
> Considérant qu'il ressort des plans que les conditions imposées par le Gouvernement dans son arrête du 1er avril 2010 ont été respectées;
>
> [...]»;

Il s'agit du premier acte attaqué;

Considérant, sur la recevabilité du recours, que la requérante expose que le Conseil d'État reconnaît l'intérêt d'une commune à demander l'annulation d'actes qui concernent l'aménagement de son territoire, ajoutant qu'en l'espèce, le permis attaqué a été délivré sur la base de plans modifiés après son refus opposé en première instance qui se conformait à l'avis conditionnel du fonctionnaire délégué, aux termes duquel le projet n'était pas conforme aux prescriptions du PRAS et, s'il n'était modifié, portait gravement atteinte aux logements situés dans sa périphérie; qu'à propos du second acte attaqué, elle soutient qu'il s'agit d'un acte interlocutoire susceptible d'être attaqué en même temps que le permis d'urbanisme; qu'à son avis, il s'agit d'une décision de principe par laquelle l'autorité compétente estime pouvoir délivrer le permis d'urbanisme si les conditions imposées sont rencontrées; qu'elle ajoute que c'est à cette occasion que l'autorité décide de ne pas suivre les réclamations formulées à propos de la demande;

Considérant, d'office, sur la recevabilité du recours en son second objet, que l'article 191 du CoBAT tend à permettre, dans certains cas, à l'autorité compétente de délivrer un permis dès réception de plans modifiés introduits par le demandeur en vue de satisfaire aux conditions qu'elle a imposées; que l'objectif est d'éviter que, dans l'hypothèse envisagée, la procédure de délivrance doive être recommencée; qu'en droit, aucune décision sur la demande n'est prise avant la réception des plans modifiés, de sorte que la «décision» du fonctionnaire délégué de demander des plans modifiés, en application de l'article 191 du CoBAT, ne saurait en principe faire grief à ce stade; qu'en l'espèce, toutefois, la décision du 1er avril 2010

ne porte pas uniquement sur l'application de l'article 191 du CoBAT mais qu'elle décide aussi de la recevabilité du recours administratif; que celle-ci est contestée par la requérante dans le cadre du premier moyen; qu'il en résulte que le recours est recevable, mais, en ce qui concerne le second acte attaqué, dans la seule mesure où il est statué sur la recevabilité du recours au Gouvernement;

Considérant que la requérante prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 165 et 170 du CoBAT, et 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme et de l'excès de pouvoir; qu'elle expose que les recours ont été introduits auprès du collège d'urbanisme et du Gouvernement, «pour la famille Kart», par une personne non identifiée, alors que seul le demandeur de permis, en l'occurrence «KART Memeth», seule personne identifiée dans la demande de permis d'urbanisme et considérée comme tel par le SIAMU et la commune, peut introduire de tels recours, et qu'en outre, comme la décision du 1er avril 2010, le premier acte attaqué estime «que le recours aurait été introduit – à l'encontre des mentions qu'il comporte – par "Monsieur Faik KART" qui n'est pas la personne qui a introduit la demande de permis d'urbanisme»; qu'elle en conclut en réplique que «le requérant n'était dès lors pas le titulaire de la décision administrative querellée»;

Considérant que, dans son dernier mémoire, elle tire, en substance, argument du flou entourant la qualité en laquelle Memeth KART a introduit la demande de permis, à savoir à titre personnel seulement ou également en qualité de mandataire d'autres personnes, l'existence d'un tel mandat n'étant toutefois, en ce cas, nullement établie, et du fait que «c'est un signataire non identifié qui a introduit "pour la famille Kart" les recours» et qui n'a pu agir qu'en sa seule qualité de mandataire, mais pour le compte d'un mandant inconnu, dont il n'est pas établi qu'il est le demandeur du permis, pour conclure que, lorsque la partie adverse décide «que "le recours introduit (...) par Monsieur Faik KART (...) est recevable et fondé", il accueille un recours dans le chef d'une personne dont la qualité de demandeur de permis et la qualité de requérant devant le Collège d'urbanisme et devant le Gouvernement n'est pas rapportée»;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été expressément introduite par le «soussigné KART MEMETH pour KART et consorts»; qu'à aucun moment de la procédure administrative, la requérante n'a contesté à Memeth KART, la qualité de demandeur du permis, qu'elle l'a toujours traité comme tel et qu'elle n'a jamais contesté la recevabilité de sa demande en tant qu'introduite pour lui-même et pour le compte des autres membres de la famille KART, également propriétaires des

immeubles concernés; que même si les signatures, apposées au bas des recours introduits au collège d'urbanisme et au Gouvernement, sont difficilement lisibles sur les pièces telles que transmises en copie au Conseil d'État, il apparaît qu'elles correspondent à celle figurant sur la demande de permis; que les recours n'ont donc pas été introduits par un «prétendu mandataire inconnu» qui en aurait été chargé par «un prétendu mandant inconnu», sur la base d'un acte juridique inexistant; que la seule circonstance que l'article 1er des actes attaqués déclare recevable «le recours introduit [...] par Monsieur Faik KART», qui résulte soit d'une erreur matérielle, soit de la décision de la partie adverse de ne viser formellement dans sa décision qu'un membre de la famille KART, le premier nommé dans les actes notariés de vente déposés au dossier, ne permet pas de conclure que le recours au Gouvernement aurait été introduit par une personne autre que le demandeur de permis, en violation des dispositions visées au moyen, ni n'est susceptible, à elle seule, d'affecter la légalité du second acte attaqué en ce qu'il déclare le recours au Gouvernement recevable; que le premier moyen n'est dès lors pas fondé et suffit à justifier le rejet du recours en tant qu'il est dirigé contre l'arrêté du 1er avril 2010 déclarant le recours au Gouvernement recevable;

Considérant que la requérante prend un moyen, le sixième de la requête, de la violation des articles 2, 3, 153, 172 et 193 du CoBAT et de l'excès de pouvoir; qu'elle expose que l'article 193 du CoBAT requiert que l'autorité délivrante impose le respect des conditions fixées par l'avis du SIAMU à moins que ces conditions ne portent atteinte à l'intérêt patrimonial d'un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription et qu'en l'espèce, le permis attaqué ne l'impose pas;

Considérant que la partie adverse admet qu'il n'est pas imposé au demandeur de permis de se conformer à l'avis du SIAMU mais soutient que cette circonstance n'est pas de nature à remettre en cause la régularité du permis; qu'elle fait valoir, d'une part, qu'elle y fait en tout cas expressément référence et que, d'autre part, en vertu de l'article 193, alinéa 2, du CoBAT, dès l'achèvement des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, ce service procède en tout état de cause à une visite de contrôle sanctionnée par une attestation de conformité ou de non-conformité de sorte que l'article 193 se suffit à lui-même pour assurer le respect des exigences posées par le SIAMU;

Considérant que la requérante réplique que l'article 193 du CoBAT oblige incontestablement la partie adverse à «imposer, dans le dispositif de son permis, les conditions fixées par le SIAMU», que l'alinéa 2 de la disposition ne dispense pas du respect de son premier alinéa et que la visite de contrôle n'est que

l'accessoire de l'obligation de respecter l'avis du SIAMU conformément au dispositif du permis, et non l'inverse;

Considérant que dans son dernier mémoire, la partie adverse soutient que si le contrôle effectué en application de l'article 193 du CoBAT peut parfois s'avérer insuffisant, notamment en cas de conditions à respecter tout au long de l'occupation, cela n'implique pas que le titulaire du permis ne doive pas respecter l'avis du SIAMU, si ce respect n'est pas formellement imposé par le permis; qu'elle souligne que, sauf dans l'hypothèse d'un bien faisant l'objet d'une mesure de protection patrimoniale, *quod non* en l'espèce, l'autorité n'a aucune marge de manœuvre et ne peut faire un choix parmi les conditions à faire respecter aux termes de l'avis du SIAMU, de sorte que celles-ci sont contraignantes «non en vertu du permis mais par l'effet de la loi ou du règlement, à savoir l'article 193 du CoBAT mais également du Titre XIII du Règlement Général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles relatif à la prévention des incendies dans les lieux accessibles au public (en l'espèce, dans l'avis du SIAMU du 7 mai 2007, il est expressément fait référence à ce règlement)»; qu'elle en conclut que l'«imposition» dans le permis du respect de l'avis du SIAMU est purement formelle et que son absence ne peut donc conduire à l'irrégularité du permis;

Considérant qu'aux termes de l'article 124, § 1er, alinéa 2, du CoBAT, le dossier de demande de permis doit contenir «l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, à moins qu'il ne porte sur des actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement en raison de leur minime importance»; que cet avis n'est pas comme tel, ni à ce stade, contraignant; que l'article 193 du CoBAT dispose ce qui suit :

> «Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement imposent le respect des conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, à moins que ces conditions ne portent atteinte à l'intérêt patrimonial d'un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription.
>
> Dès achèvement des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et avant toute occupation, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente 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»;

Considérant qu'il ressort des travaux parlementaires que, par cette disposition, le législateur a entendu «intégrer» dans l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, avant la codification, «les obligations visées aux articles 54 et 55 du titre XIII "Mesures de prévention contre l'incendie" du règlement général sur la bâtisse de l'agglomération de Bruxelles du 17 mars 1976»,

dont il prévoyait par ailleurs l'abrogation, suivant en cela une remarque formulée par la section de législation du Conseil d'État; que dans le commentaire du premier alinéa de l'article en projet, il a été indiqué que «les autorités délivrantes doivent imposer le respect des conditions fixées par l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente» mais que, contrairement à ce que prescrivait jusqu'alors l'article 54 précité, le texte «permet désormais dans l'intérêt du patrimoine immobilier d'écarter ces conditions si celles-ci portent atteinte à l'intérêt patrimonial d'un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription» (*Doc. C.R.B.*, 501-1 (2003-2004), pp. 39 et 40, pp. 128 et129);

Considérant que l'article 54 du titre XIII du règlement général précité était clair :

> «Lors de la délivrance du permis, les autorités qui en sont chargées, devront en tout cas imposer le respect des conditions fixées par l'avis précité»;

qu'il se déduit de ce qui précède que le respect des conditions fixées par l'avis du SIAMU doit «en tout cas» être imposé lors de la délivrance du permis et que cette obligation doit dès lors expressément figurer dans le permis; que l'absence d'une telle mention entraîne l'illégalité de celui-ci; que le sixième moyen est fondé et suffit à entraîner l'annulation du premier acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 2010 par lequel le recours introduit par Faik (lire : Mehmet) KART est déclaré recevable et fondé et délivrant le permis d'urbanisme conformément aux plans datés du 21 juin 2010 et portant les références : 1/7 implantation, 2/7 sous-sol, 3/7 rez-de-chaussée, 4/7 étage, 5/7 étages 2 et 3, détail rez et élévations, 6/7 coupes AA-BB-CC et EE, 7/7 coupes DD-FF et GG.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e^ chambre, le douze juillet deux mille douze par :

M.	M.	LEROY,	président de chambre,
Mme	C.	DEBROUX,	conseiller d'Etat,
M.	I.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'Etat,
Mme	N.	ROBA,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

N. ROBA M. LEROY