

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 172.036 du 8 juin 2007

A.178.688/XIII-4363

En cause : 1. **LE CABELLEC** Annick,
 2. **OSTE** Albert,
 3. **SCHELL** Arno,
 ayant tous élu domicile chez
 Me Tangui VANDENPUT, avocat,
 avenue Tedesco 7
 1160 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1060 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme JETTE VILLAGE**,
ayant élu domicile chez
Me France MAUSSION, avocat,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles,

2. **la Commune de Jette**,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

--

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

Vu la demande introduite le 17 novembre 2006 par Annick LE CABELLEC, Albert OSTE et Arno SCHELL, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 septembre 2006

accordant un permis de lotir à la société anonyme JETTE VILLAGE concernant un bien sis chaussée de Jette 559 et avenue Paul De Merten, 50;

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

Vu la requête introduite le 8 décembre 2006 par la société anonyme JETTE VILLAGE qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la requête introduite le 14 décembre 2006 par la commune de JETTE qui demande à être reçue en tant que partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 12 février 2007 fixant l'affaire à l'audience du 6 mars 2007 à 10.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me V. DURY, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Ch. LEPINOIS, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me F. MAUSSION, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, auditeur;

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

Considérant que les faits et antécédents utiles à l'examen de la demande peuvent être résumés comme suit :

1. La Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (S.D.R.B.), un organisme de droit public, a acquis en 2002 des terrains situés à Jette, chaussée de Jette, 551/559 et avenue Paul De Merten, 50, cadastrés 4^{ème} division, section D, n^{os} 170 x, 172 k 2 et 161 y 12.

2. Ces terrains, situés en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol, étaient occupés par des bâtiments d'entreprises désaffectés ("ancien site RAES"). La S.D.R.B. envisage de lotir ces terrains en vue d'y réaliser un ensemble de logements à prix attractif, de manière à freiner l'exode urbain, fixer les habitants sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, favoriser l'accès à la propriété et rénover le quartier.

3. Aux fins de procéder à ce lotissement, la S.D.R.B. et une société privée, la S.A. IMMOBILIERE DE LA BELGE DES BETONS, en abrégé BETONIMMO, ont constitué ensemble la société mixte S.A. JETTE VILLAGE.

4. Le 23 avril 2003, la S.A. JETTE VILLAGE a introduit, auprès de la commune de Jette, une demande de permis de lotir les terrains en cause par la création de 34 lots, dont 30 destinés à des logements uni-familiaux et 4 destinés à des immeubles à appartements. Ce projet comprend la création d'une nouvelle voirie et implique une série de dérogations au règlement régional d'urbanisme (R.R.U.).

5. Le 23 avril 2003 également, la S.A. JETTE VILLAGE a introduit, auprès de la Région de Bruxelles-Capitale, une demande de permis d'urbanisme pour la construction de la voirie mentionnée ci-dessus.

Le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale a délivré le permis d'urbanisme relatif à cette voirie le 16 avril 2004. Les deux premiers requérants ont introduit une requête en annulation (non assortie d'une demande de suspension) contre ce permis : cette affaire est pendante devant le Conseil d'Etat sous le numéro A.153.040/XIII-3400.

6. Le lotissement envisagé est situé dans un quadrilatère délimité au nord-ouest par l'avenue Paul De Merten, à l'ouest par la chaussée de Jette, au sud par l'avenue de Levis Mirepoix et au nord-est par l'avenue F. Lecharlier. Le terrain a une superficie de 1,04 ha.

7. Le 18 mai 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Jette délivre le permis de lotir demandé.

8. Le 6 décembre 2004, la commune de Jette accuse réception d'une seconde demande de permis de lotir introduite pour le même bien par la S.A. JETTE VILLAGE.

Du 10 février au 11 mars 2005, cette demande est soumise aux mesures particulières de publicité car elle était accompagnée d'un rapport d'incidences, daté du 4 octobre 2004 (article 147, §1^{er} du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, COBAT). L'enquête publique donna lieu à dix réclamations et à deux pétitions.

Le 25 mars 2005, la commission de concertation remet un premier avis favorable moyennant certaines conditions relatives aux emplacements de parking ainsi qu'à l'implantation et à l'accès des bureaux par rapport aux logements.

Le 25 mai 2005, après avoir pris connaissance des résultats de l'enquête publique, le conseil communal de Jette délibère sur la modification et la création des voiries envisagées.

Le 7 juin 2005, le collège des bourgmestre et échevins de Jette sollicite les dérogations au règlement régional d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué.

Le 30 août 2005, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées et émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

9. Le permis de lotir accordé le 18 mai 2004 a fait l'objet d'une demande de suspension et d'un recours en annulation introduits par les deux premiers requérants; l'arrêt n° 153.176 du 23 décembre 2005, a annulé ledit permis à la suite du rapport déposé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure.

L'arrêt susvisé juge le sixième moyen de la requête, pris de la violation de la loi sur la motivation formelle des actes administratifs, manifestement fondé, en ce que la motivation du permis attaqué relative aux problèmes hydrologiques du site témoignait à la fois de l'ignorance de la commune de Jette quant à la situation hydrologique réelle du terrain et de son parti pris en faveur de la faisabilité du projet.

L'arrêt indique également que la commune de Jette ne pouvait délivrer le permis dans ces conditions, sous peine de priver les futurs acquéreurs de lots de la garantie de constructibilité à laquelle un permis de lotir leur donne droit, et d'exposer les riverains à de graves problèmes de voisinage.

10. Le 3 août 2006, en application de l'article 164 du COBAT, la S.A. JETTE VILLAGE saisit le fonctionnaire délégué de la demande de permis de lotir.

Le 18 août 2006, le fonctionnaire délégué sollicite de la S.A. JETTE VILLAGE un complément au rapport d'incidences portant sur les incidences hydrologiques du projet.

Ayant reçu ce complément d'informations, le fonctionnaire délégué invite la commune de Jette à procéder à une nouvelle enquête publique portant sur le contenu de ce document. Celle-ci s'est tenue du 28 août au 11 septembre 2006. Deux réclamations et deux courriers positifs ont été introduits.

Le 15 septembre 2006, la commission de concertation se réunit à nouveau et émet un avis favorable moyennant le respect de certaines conditions relatives à la perméabilisation du projet, ainsi que des deux conditions et de la recommandation formulées dans son avis du 25 mars 2005.

11. La première requérante est domiciliée avenue de Levis Mirepoix, 107. Son jardin donne vers l'intérieur de l'îlot où s'implantera le lotissement envisagé.

Le deuxième et le troisième requérants sont domiciliés respectivement avenue Paul de Merten, n^{os} 37 et 73. Leurs immeubles donnent sur le mur d'enceinte des anciens établissements RAES, qui longe l'avenue Paul De Merten sur environ 200 mètres.

12. Le 18 septembre 2006, le fonctionnaire délégué délivre le permis de lotir.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que par requête introduite le 8 décembre 2006 la S.A. JETTE VILLAGE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que par requête introduite le 14 décembre 2006 la commune de JETTE demande à être reçue en tant que partie intervenante dans la procédure en référé; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que lui causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, la première requérante, Annick LE CABELLEC, expose en substance que son immeuble se compose d'un rez, de deux étages et d'une toiture; qu'il donnera par l'arrière sur le lot n° 15 du projet sur lequel pourra être érigé, à environ 5 mètres de la limite parcellaire, un immeuble comportant un rez, trois étages et une terrasse en toiture; que celui-ci sera donc plus élevé que celui de la requérante, alors que le niveau du sol de cette future implantation est déjà plus haut (de 1,5 à 2 mètres) que celui de son terrain; qu'il en résultera, en intérieur d'îlot, une atteinte démesurée à l'intimité de la requérante (vue plongeante des ouvertures du futur immeuble vers sa propriété), une perte de luminosité importante et une perte d'ensoleillement en fin de journée;

Considérant que le deuxième requérant, Albert OSTE, fait valoir quant à lui que son immeuble est composé d'un rez, de deux étages et d'une toiture; que la façade avant donne sur le lot n° 26 du projet litigieux et que les immeubles prévus sur ce lot sont respectivement composés d'un rez + 4 étages, toiture plate, et d'un rez + 3 étages, toiture plate; qu'alors que le faîte du toit de l'immeuble du deuxième requérant atteint 56,77 mètres (sic) les immeubles à construire atteindront 57,2 mètres et 60,15 mètres (sic) et que leurs toitures pourront être pourvues de terrasses; que le deuxième requérant ajoute que la largeur de la voirie est d'une quinzaine de mètres; qu'il en résultera pour lui une perte d'intimité (vues plongeantes par les ouvertures et les éventuelles terrasses des futurs immeubles), ainsi qu'une perte de luminosité, de vue et de soleil importante; que le sud étant situé à l'arrière du lot n° 26, les gabarits des futurs immeubles empêcheront le moindre rayon de soleil au rez et au premier étage de l'immeuble du deuxième requérant; qu'il soutient que l'immeuble Raes, pourtant très peu élevé, génère déjà de l'ombre au pied des immeubles sis de l'autre côté de l'avenue Paul De Merten, c'est-à-dire du côté du deuxième requérant;

Considérant que le troisième requérant, Arno SCHELL fait valoir quant à lui que son immeuble comporte un rez + 2 + 1 étage en arrière, comprenant une terrasse et fait face au lot n° 17 sur lequel pourra être érigé un bâtiment comprenant rez + 4 + toiture plate, qui lui sera supérieur de plusieurs mètres; qu'à l'instar du deuxième requérant Albert OSTE (leurs immeubles sont situés sur le même trottoir et seront tous

deux confrontés totalement ou partiellement à un immeuble rez +4), le troisième requérant invoque une atteinte à son intimité et une importante perte de luminosité, de vue et d'ensoleillement;

Considérant que les trois requérants font également valoir que la réalisation du projet litigieux altérera complètement le quartier, en prévoyant une sur-densification du logement et un nombre insuffisant d'emplacements de parking, alors que leur quartier est essentiellement composé de maisons comportant rez, 2 étages et toitures à versants, et qu'il est déjà saturé d'automobiles;

Considérant, quant au préjudice allégué par la première requérante, que les distances de 5 mètres par rapport aux limites parcellaires et de 18 mètres entre les façades arrières des deux immeubles dont les hauteurs respectives ne diffèreraient que de 1,86 mètre, restent acceptables, du point de vue de la perte d'intimité, de luminosité et d'ensoleillement qui pourrait ainsi être causée à la maison existante; que les photos déposées au dossier des requérants ne convainquent, ni de l'aggravation de la situation par rapport au bâtiment Raes existant qui paraît assez haut et très proche de la mitoyenneté, ni de la perte d'ensoleillement; qu'en ce qui concerne plus particulièrement l'ensoleillement, les affirmations de la requérante sont dépourvues de précision et ne démentent pas les conclusions du rapport d'incidences qui, en ses pages 12 et 41 à 43 complétées encore par les fiches n^{os} 2 à 6, ne relevaient qu'une faible perte d'ensoleillement pour la propriété de la requérante, au printemps et en été, d'autres éléments (ancienne halle aux vins, mur mitoyen, arbre) intervenant également pour réduire le soleil à ces époques;

Considérant, quant au préjudice allégué par le deuxième requérant, que les hauteurs des deux bâtiments qui pourraient être érigés en face de l'immeuble du requérant sont légèrement supérieures, par rapport à la hauteur des bâtiments observables le long de l'avenue Paul De Merten en face du lotissement litigieux; qu'elles ne sont pas excessives en milieu urbain où le requérant a choisi de demeurer; que le gabarit des bâtiments futurs, qui comportent des retraits successifs aux derniers étages n'est pas susceptible de causer pour le deuxième requérant des diminutions d'intimité, de lumière et d'ensoleillement qui seraient anormales au point de dépasser les limites du supportable; que le deuxième requérant a d'ailleurs lui-même admis que l'immeuble Raes situé dans sa rue était très peu élevé; qu'enfin, les affirmations imprécises du deuxième requérant en ce qui concerne l'ensoleillement ne constituent pas une objection sérieuse au rapport d'incidences qui, en ses pages 12 et 43-44 complétées par les fiches n^{os} 7 à 12, n'admet une perte qu'au printemps et en hiver (en matinée), tout en soulignant la faible hauteur du bâtiment "Raes" actuel;

Considérant que ce qui vient d'être exposé quant au préjudice allégué par le deuxième requérant est valable également pour le troisième; qu'en outre, en ce qui concerne la perte d'ensoleillement, qu'il faut constater que celle qui est évoquée est surtout la perte de soleil qui affecterait le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble, alors que le deuxième requérant habite au troisième étage de celui-ci;

Considérant, quant à la "sur-densification du quartier", qu'il faut se référer aux points de comparaison produits par la commune de Jette; que la situation générée par le projet est comparable ou inférieure à celle des autres projets développés sur la commune, en termes de rapport plancher/sol et de densité de logement à l'hectare; que les requérants n'exposent pas en quoi la densification du quartier qui serait induite par le projet leur causerait un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant, quant aux problèmes de parking allégués par les trois requérants, que l'acte attaqué impose, en substance, d'assurer 80 % de places de parking couvertes par rapport au nombre total de logements ainsi que le nombre de places nécessaires pour les autres activités au regard de la situation existante; qu'un des objectifs des autorités régionales est de favoriser l'utilisation des moyens de transport public au détriment de la voiture et de diminuer le nombre de celles-ci à Bruxelles et qu'il n'est pas contesté que le site d'implantation du projet bénéficie d'une très bonne desserte des transports en commun puisque trois lignes de bus et deux lignes de tram passent à proximité; que les difficultés théoriques accrues de parking décrites par les requérants ne peuvent être retenues au risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que ni les préjudices particuliers invoqués par chacun des requérants ni ceux qu'ils invoquent en commun ne peuvent être considérés comme graves et difficilement réparables; qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, 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 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduite par la société anonyme JETTE VILLAGE et la commune de JETTE dans la procédure en référé sont accueillies.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société anonyme JETTE VILLAGE et la commune de JETTE, liquidés à la somme de 250 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le huit juin deux mille sept par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.