CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 172.330 du 15 juin 2007

A.181.490/XIII-4486

En cause : 1. **VERLAET** Henri,

2. **DE BOM** Michel,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Jacques SAMBON,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale,

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

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

Vu la demande introduite le 5 mars 2007 par Henri VERLAET et Michel DE BOM, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré à la Société du logement de la Région bruxelloise le 20 décembre 2006 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale pour la construction de 106 appartements sociaux aux numéros 2 à 24, Moensberg et rue du Bourdon à Uccle;

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

Vu la requête introduite le 27 mars 2007 par laquelle la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale demande à être reçue en qualité de 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. HOUYET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 2 mai 2007 fixant l'affaire à l'audience du 14 mai 2007 à 09.30 heures au terme de laquelle il a été décidé de procéder à une visite des lieux le 21 mai 2007 à 10.30 heures et de convoquer les parties à l'audience publique du même jour après la visite des lieux;

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

Vu le procès-verbal de la visite des lieux du 21 mai 2007;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les requérants, Mes J.-P. LAGASSE, Ph. LEVERT et N. VANHAMME, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et Me Ph. COENRAETS, 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 29 mars 2006, la Société du logement de la Région bruxelloise soumet au fonctionnaire délégué du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale une demande de permis d'urbanisme pour la construction de 106 appartements sociaux aux numéros 2 à 24, Moensberg et rue du Bourdon à Uccle. Il en est accusé réception le 6 avril 2006.

Cette demande doit faire l'objet d'un rapport d'incidences en vertu de l'article 147 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) car elle a pour objet l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m². Elle doit également être soumise aux mesures particulières de publicité, étant donné qu'elle implique des dérogations au projet de plan régional d'affectation du sol (PRAS) et au plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 46bis "Fond de Calevoet".

2. L'enquête publique est organisée du 8 au 22 mai 2006 au cours de laquelle 65 réclamations sont adressées à la commune d'Uccle.

3. Le 14 juin 2006, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel.

4. Le 2 août 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle donne un avis favorable.

5. Le 5 septembre 2006, le fonctionnaire délégué prend, en application de l'article 191 du CoBAT, la décision suivante :

" Madame, Monsieur,
Revenant sur votre demande de permis d' urbanisme, je vous informe de ma décision de faire application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT).
En effet, j ai décidé de vous imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans déposés à l'appui de votre demande de permis.
Ces conditions sont les suivantes :
- réexaminer les implantations d'emplacements de parking prévues, par exemple en étudiant la possibilité d'aménager une dizaine d'emplacements du côté de la rue du Bourdon;
- proposer une meilleure utilisation des possibilités de bâtisse sur la petite parcelle en y bâtissant un petit immeuble comportant 6 ou 7 logements et en délestant d'autant le programme de construction sur la grande parcelle;
- diminuer le bloc C d'un niveau;
- réduire autant que possible l'impact volumétrique de la partie supérieure des immeubles en cherchant à diminuer la pente des versants des toits;
- diminuer l'impact visuel des cages d'escaliers;
- présenter un plan paysager de la parcelle, à l'échelle minimum de 1/200, qui :
  - marque l'adéquation du bâti au relief, de manière à éviter les déblais et/ou remblais importants, et l'articulation des volumes;
  - prévoit des trottoirs traversants aux carrefours à créer entre la voirie destinée à rester privée et le Moensberg;
  - démontre l'accessibilité de tout le site aux PMR via les cheminements piétons et les rampes;
  - propose des cheminements piétons permettant des traversées du site et une meilleure interrelation du projet vis-à-vis du quartier;
  - traite la «voirie» intérieure destinée exclusivement aux véhicules de sécurité (pompiers, ambulances) et aux déménageurs dans l'esprit d'une venelle;
  - dissimule mieux les lieux de collecte des immondices;

- prévoit la plantation d'arbres feuillus d'essences indigènes au lieu des conifères.

Les modifications des plans qu'impliquent ces conditions n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux.
Dès réception des plans modifiés, datés et signés en 4 exemplaires, le permis sollicité pourra être octroyé".

6. La Société du logement de la Région bruxelloise soumet des plans modifiés le 16 octobre 2006.

7. Le 20 décembre 2006, le fonctionnaire délégué du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accorde à Société du logement de la Région bruxelloise le permis qu'elle sollicitait, qui constitue l'acte attaqué et qui est rédigé notamment de la manière suivante :

" (...)
Article 1er Le permis est délivré à la SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE (S.L.R.B.)

pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS no 46bis (AGRBC du 17.10.1996) dans le territoire duquel elle propose l'aménagement de deux parcelles dont l'affectation est régie par plusieurs zones du plan;

Considérant qu'à l'époque de l'introduction de la présente demande de permis, le règlement régional d'urbanisme arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 11 avril 2003 était d'application;
Considérant qu'en application de l'article 329, §4, du COBAT, ce règlement régional d'urbanisme a cessé de plein droit de produire ses effets à la date du 01 avril 2006, en l'absence d'adoption d'un nouveau règlement régional d'urbanisme;
Vu les résultats de l'enquête publique, le nombre de réclamations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent principalement sur le nombre important de dérogations au PPAS, la densité jugée excessive, la rupture avec la typologie de l'habitat du quartier ainsi que sur le trafic et les besoins de parking qu'engendre le projet, implanté à côté de la halte SNCB du Moensberg et la présence d'une zone marécageuse en aval, de l'autre côté de la ligne 26;
Vu le rapport d'incidences;
Vu l'avis de l'A.N.L.H. en date du 17 avril 2006;
Considérant que la demande porte sur la construction de 106 appartements sociaux;
Considérant que la demande a également été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'article 147 du COBAT et de l'article 0.6 du PRAS.

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :
Le site du projet se trouve à proximité immédiate de la halte «Moensberg» sur la ligne 26 de la SNCB et d'une future gare RER plus importante, au croisement des lignes 26 et 124 de la SNCB;
Les parcelles sur lesquelles porte la demande sont respectivement :

- Une grande parcelle cernée à l'Est par la rue du Bourdon et par le Moensberg au Nord et à l'Ouest :
  - Affectée pour majeure partie en zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert, en zone de talus le long de la rue du Bourdon et à l'angle que forme le Moensberg à son carrefour avec la rue de Linkebeek, et en zone de recul pour le solde, à l'exception d'une aire de parking prévue face à l'entrée de la halte;
  - De configuration irrégulière, dont une partie se développant derrière les maisons sises Moensberg, n° 28 à n° 38;
  - Caractérisée, le long de la rue du Bourdon, par un talus arboré (qui situe la zone aedificandi en contrebas de la rue (+/- 4 mètres);
  - Caractérisée par un relief en dévers dans le sens Est-Ouest, pour une dénivelée totale de l'ordre de 8 mètres entre le pied du talus précité et le point bas;
  - Caractérisée par une typologie actuelle de champ, exception faite de la rive où se situe le talus boisé;
- Une petite parcelle située à l'Ouest du Moensberg :
  - Contiguë à la première maison du front bâti (n° 17) de cette rive du Moensberg;
  - Affectée, pour une première partie à compter de la mitoyenneté en attente qu'offre la maison n° 17, à la zone pour constructions contiguës du PPAS, et le solde en zone de jardins, exploité en potagers;

A noter que les deux parcelles sont recouvertes, en surimpression, d'une servitude de police SNCB;

Considérant que le parti général du projet :
- Propose la construction de 106 logements;
- Situe la majeure partie du bâti projeté sur la grande parcelle, sous forme d'un ensemble d'immeubles regroupés autour d'un espace central comportant des voiries privées et un espace en terre plein;
- Propose pour ces voiries un caractère de desserte locale uniquement destinée aux véhicules de secours et de déménagement, et prévoit des bornes amovibles indiquées au plan;
- Propose, sur la petite parcelle, la construction de la zone de bâtisse en mitoyenneté du n° 17;
- Propose en guise de parkings affectés aux futurs logements :
  - La partie latérale de la parcelle en mitoyenneté du n° 117 (soit un parking de 20 emplacements);
  - Le reste du parking le long du Moensberg, du côté de la halte SNCB (28 emplacements), et sur le terrain du projet (5 emplacements);

Considérant que le fonctionnaire délégué a fait appel (en date du 05 septembre 2006) à l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire afin de demander des plans modifiés répondant aux conditions suivantes :
(...) (v. supra);

Considérant, en ce qui concerne la grande parcelle :
- Que les immeubles se répartissent en 2 groupements de 3 volumes et 2 groupements de 4 volumes;
- Que ces volumes abritant les logements sont pour certains établis en mitoyenneté et en raccord volumétrique parfait, ce qui leur confère une plus grande importance dans le paysage;
- Que ces différents volumes sont reliés par des cages d'escalier à l'air libre;
- Que la hauteur des constructions est régie par l'article O.B.k du PPAS (les bâtiments entre mitoyens auront une hauteur pouvant varier entre 5.50 et 8 mètres à partir de la voirie plus une marche);
- Que l'emprise des bâtiments ne comprenant pas les cages d'escalier extérieures déroge au PPAS (21% au lieu de 20%), mais ceci de manière mineure;

- Que ces cages d'escalier sont recouvertes d'une toiture dont l'impact visuel a été amoindri par le choix d'une toiture plate (initialement à versants);
- Que le bloc C a été adapté afin de respecter les prescriptions d'implantation (art. 6.b.c - zone latérale de 4 mètres) de la zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert;
- Que le bloc C a été diminué d'un niveau, comme demandé, ce qui en réduit sensiblement l'impact et la différence d'échelle par rapport aux maisons en contrebas du terrain;
- Qu'en outre la diminution de l'inclinaison des toits a permis de réduire l'impact volumétrique de la partie supérieure des immeubles;

Considérant, en ce qui concerne la petite parcelle :
- Que la hauteur de la construction est régie par : .
  - L'article 0.k, qui permet une hauteur de 5.50 mètres à 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche;
  - La zone de bâtisse, soit 13 mètres de largeur et 15 mètres de profondeur (soit 195m²);
- Que le projet modifié y propose désormais 7 logements et une cage d'escalier intégrée;
- Qu'il tire parti de la dénivelée qui permet d'implanter un logement avec accès direct au jardin et de réaliser des espaces de logement dans les combles;
- Que la parcelle, orientée au Nord de la maison mitoyenne en attente n° 17, permet la construction d'une bâtisse plus importante sans porter atteinte à l'ensoleillement de cette dernière;
- Que le projet adapté propose une meilleure utilisation des possibilités de bâtisse sur la petite parcelle en y bâtissant un petit immeuble comportant 7 logements, au lieu des 2 initialement projetés;

Considérant à l'égard du parking et de la «voirie» intérieure :
- Que, dans le cadre des programmes de logements sociaux, le nombre d'emplacements de parcage à prévoir s'apprécie en fonction des particularités des lieux, tenant compte des caractéristiques du stationnement en voirie publique, de l'accessibilité en transport en commun du bien ou encore du profil de mobilité des futurs habitants des logements;
- Que le stationnement en voirie publique est important, notamment du fait de l'absence de constructions le long de la voie de chemin de fer;
- Que la suppression d'emplacements destinés aux utilisateurs de la halte Moensberg face à la halte SNCB peut se justifier par l'établissement d'un parking de transit prévu au plan régional d'affectation du sol de l'autre côté de la rue du Bourdon;
- Qu'il est prévu, dans le cadre des travaux d'aménagement du réseau express régional (RER) de déplacer la halte ferroviaire existante, ce qui impliquera un réaménagement des lieux permettant de créer de nouveaux emplacements de parking à proximité;
- Que la zone bénéficie d'une bonne desserte par les transports publics, qui sera renforcée par la mise en oeuvre du RER; que les futurs habitants en bénéficieront;
- Que les emplacements de parcage doivent s'implanter dans la zone prévue à cet effet dans le PPAS, les emplacements de parcage prévus en zone de recul devant être reportés en voirie;
- Que, compte tenu de ce qui précède, il se justifie de ne prévoir que 5 emplacements de parcage standards et 4 emplacements pour les personnes à mobilité réduite, lesquels emplacements doivent se situer dans la zone prévue à cet effet par le PPAS;
- Que le développement de la «voirie» intérieure destinée exclusivement aux véhicules de secours et de déménagement est intégrée dans un plan d'aménagement paysager;

Considérant, en ce qui concerne la typologie et la volumétrie des logements :
- Que l'approche architecturale a été quelque peu revue afin de mieux répondre aux objectifs du PPAS, qui vise la construction, pour la zone 6C, de «résidences groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural»;
- Qu'en effet la permutation des blocs A et C respecte plus le relief naturel du terrain et s'intègre mieux au site;
- Qu'une atténuation de la dérogation au gabarit et de la hauteur des toitures a donc permis de mieux approprier le projet à la typologie et au caractère du quartier;

Considérant que le plan d'aménagement paysager fourni (plan d'implantation modifié) prévoit :
- une meilleure adéquation du bâti au relief, de manière à éviter les déblais et/ou remblais importants, et une plus grande articulation des volumes;
- des trottoirs traversants aux carrefours à créer entre la voirie destinée à rester privée et le Moensberg;
- des cheminements piétons avec rampes accessibles aux PMR permettant leur accès à la plupart du site;

Considérant ainsi que le projet amendé (le 16/10/2006) assure un plus grand respect des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol, tout en permettant l'implantation d'un programme de logements sociaux (réduit à 103 logements) sous forme de résidences groupées intégrées dans un environnement paysager de qualité et à proximité d'un noeud de communication (STIB et SNCB).

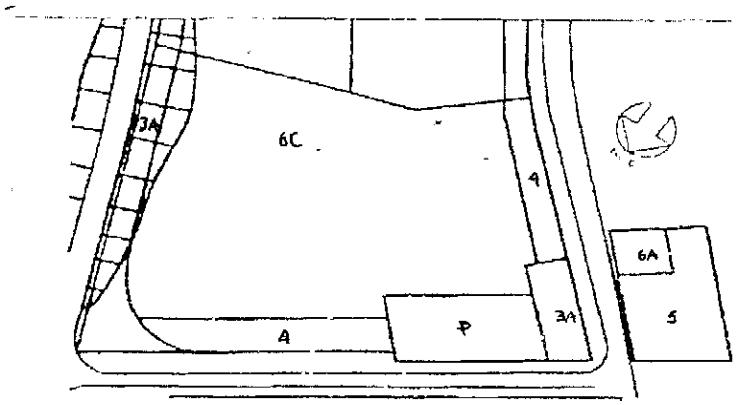
Les dérogations au plan particulier d'affectation du sol concernant la zone 6C.e : emprise au sol et les prescriptions générales O.B.j et o -garages et O.B.k et l : hauteur des bâtiments sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Article 2 : Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :
(...)
(...)
- supprimer les 10 emplacements de parcage implantés en zone de recul le long du bâtiment C, et respecter l'alignement prévu au PPAS;
- supprimer les 5 emplacements de parcage prévus sur le site, à côté du bloc A;
- supprimer un emplacement de parcage, sur le parking implanté dans la zone prévue à cet effet au PPAS, de manière à aménager du côté de l'accès à la voirie intérieure 4 emplacements plus large adaptes aux personnes à mobilité réduite, et maintenir 5 emplacements standards de l'autre côté;
- supprimer les emplacements de parcage en encoche devant le terrain récréatif;

(...)".

8. Le plan des prescriptions graphiques du P.P.A.S. n° 46bis et le plan d'implantation du projet se présentent comme suit :



AFFECTATION DU SOL SELON PPAS N 46bis

P = PARKING

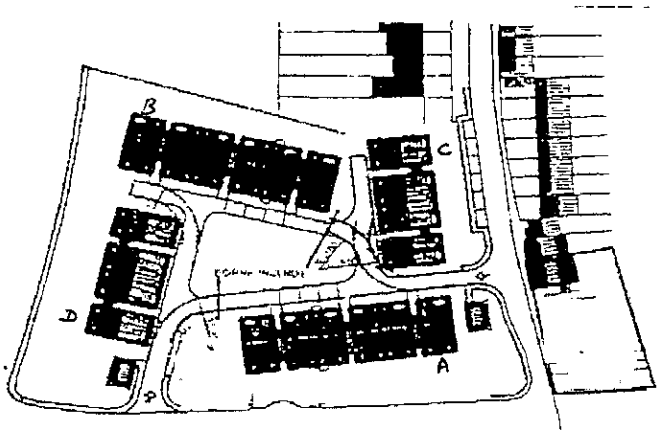
3A = ZONE DE TALUS

4 = ZONE DE RECUL

5 = ZONE DE POTAGER

6A =ZONE DE CONSTRUCTIONS CONTIGUËS

6C = ZONE DE CONSTRUCTIONS ISOLEES ou GROUPEES



Considérant que, par requête introduite le 27 mars 2007, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 2, 3, 6, 13, 41, 64, 65, 147, 150 et 151 du CoBAT, de la violation des prescriptions 0.6 et B.1.5, 2°, du plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 (PRAS), de la violation de la prescription 0.B.c du plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n° 46bis "Fonds de Callevoet-Moensberg" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 octobre 1996, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'ils indiquent que le PRAS impose en sa prescription B.1.5, 2°, que "les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant" et que le P.P.A.S. n° 46bis conforte cette exigence, dans sa prescription 0.B.c, en requérant que "toute construction devra s'harmoniser avec le micro-cadre"; qu'ils font valoir que la typologie existante du bâti, le long du Moensberg, est caractéristique, qu'il s'agit de petites maisons d'habitation unifamiliales disposant d'un grand jardin à l'arrière, que les maisons existantes ont un gabarit qui ne dépasse pas 8,50 mètres, pour une largeur de 5,50 à 6 mètres et une profondeur de 8 mètres, et qu'elles sont implantées linéairement, à front de voirie et en mitoyenneté, sans occupation en intérieur d'îlot; qu'entre autres soutiennent qu'en terme d'implantation, le projet est en rupture avec la trame urbaine existante, notamment par une implantation en intérieur d'îlot des blocs B et C, la construction d'une voirie intérieure et la perte des jardins en intérieur d'îlot; qu'en particulier, selon eux, l'implantation du bloc B est en rupture totale avec la trame urbaine qui se développe le long de la rue Moensberg, qui est totalement ouverte à l'arrière des immeubles, dans la zone de jardin; qu'ils soulignent que l'implantation du bloc B referme le projet sur lui-même, de même que la création d'une voirie circulaire intérieure qui focalise l'orientation des immeubles à l'intérieur de la parcelle; qu'ils constatent que "le permis n'entend pas déroger à la prescription 0.B.c du P.P.A.S. n° 46bis en manière telle que s'il fallait considérer qu'il repose, dans ses motifs, sur une appréciation du caractère conforme du projet à cette prescription, il serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation tant il est vrai que la typologie et les gabarits sont manifestement excessifs par rapport au cadre existant"; qu'ils font valoir qu'en toute hypothèse, dans sa motivation, le permis n'appréhende pas sa conformité à la prescription 0.B.c du P.P.A.S. n° 46bis, ni, a fortiori, ne justifie

formellement cette conformité; qu'ils concluent que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate et insuffisante ou repose sur une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la partie adverse note que s'agissant de la prescription 0.6 du PRAS dont la violation est invoquée, le glossaire du PRAS définit l'intérieur d'îlot comme l'espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme; qu'elle observe que, d'une part, le P.P.A.S. n° 46bis ne prévoit pas pour la parcelle litigieuse de profondeur maximale de bâtisse et qu'il est même prévu des constructions en parcelle de fond, et, d'autre part, que le règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ne s'applique pas au projet litigieux; qu'elle ajoute qu'aucun des deux plans d'affectation du sol précités ne prescrit la moindre zone non constructible sur le terrain litigieux; que, par ailleurs, au regard de la prescription 0.B.c du P.P.A.S. n° 46bis, elle soutient qu'en plaçant la grande parcelle en zone de constructions isolées ou de résidences groupées, le P.P.A.S. a retenu un type d'implantation qui est nécessairement en rupture avec le cadre environnant; qu'elle fait valoir que la prescription 0.A. du P.P.A.S. n° 46bis énonce que le plan accompagné des prescriptions urbanistiques est une directive que des circonstances particulières visant à améliorer son esthétique ou sa technique dans un cadre restreint, pourraient modifier dans le détail en maintenant l'esprit d'ensemble; que, s'agissant des règles contenues sous le titre "0.B. La bâtisse", elle retient que la prescription 0.B.i autorise, pour les constructions situées en zone pour constructions isolées ou groupées, une implantation qui ne respecte pas le front de bâtisse; que, quant aux prescriptions relatives à la zone de constructions isolées ou groupées à caractère vert, elle relève que cette zone est destinée aux constructions résidentielles isolées mais qu'elle est également destinée aux constructions groupées de 2 à 4 formant un ensemble architectural; qu'elle conclut que les prescriptions du P.P.A.S. ne prévoient pas pour la zone litigieuse une profondeur de bâtisse et une implantation à front de voirie et dès lors autorisent une implantation en ordre ouvert; qu'elle ajoute que les prescriptions du P.P.A.S. n° 46bis n'interdisent pas une typologie de clos fermée sur elle-même et que la prescription 0.B.c qui prévoit que toute construction ou groupe de construction devra s'harmoniser au micro-cadre, ne peut ainsi être isolée des autres prescriptions, sauf à assurer à cette prescription une primauté qu'elle n'a pas; qu'elle estime qu'il ne s'imposait donc pas de déroger à la prescription 0.B.c du P.P.A.S. n° 46bis; qu'enfin, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué rencontre non seulement les réclamations des requérants mais motive également, à suffisance, l'intégration du projet par rapport au bâti existant et des prescriptions du P.P.A.S.;

Considérant que l'intervenante soutient qu'il ressort des motifs de l'acte attaqué que l'autorité a bien apprécié la compatibilité du projet avec le cadre urbain environnant, sous l'angle du gabarit des immeubles, de leur implantation ainsi que de leur volume; qu'elle constate que les requérants omettent de préciser que la rue Moensberg se termine en cul-de-sac, ce qui implique, pour une partie du moins de cette voirie, également une typologie de clos; qu'elle relève que les immeubles projetés seront déployés le long d'une voirie qui sera créée à l'intérieur de la parcelle, laquelle voirie ne se termine pas, quant à elle, en cul-de-sac; qu'elle soutient que la seule implantation des immeubles projetés ne permet pas de conclure que le projet serait en rupture totale avec la trame urbaine existante et qu'il convient d'avoir égard à d'autres éléments, tels l'aspect architectural des immeubles, leur dimension, l'aménagement des surfaces non bâties et les matériaux utilisés; qu'elle souligne que, comme cela ressort du dossier de demande de permis et du rapport d'incidences, le projet a été conçu afin de préserver au mieux les caractéristiques urbanistiques et paysagères des lieux;

Considérant que les prescriptions générales du P.P.A.S. n° 46bis disposent notamment comme suit :

" 0.B.c Toute construction ou groupe de construction à ériger, à quelque type que celles-ci appartiennent, seront conçues de manière à former un ensemble architectural aux volumes simples. Elles devront s'harmoniser avec le micro-cadre".
" 0.B.i Les nouvelles bâtisses doivent toujours être érigées normalement au front de bâtisse obligatoire jusqu'à une profondeur égale à la profondeur du corps de bâtiment. Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments isolés ou groupés pour autant que les prescriptions de la zone prévoyant cette affectation soient respectées.
(...)".
" 6.C.d On peut construire dans cette zone des habitations avec leurs dépendances normales sur des parcelles irrégulières ou de fond dont l'accès à la voirie a une largeur de 3 mètres minimum";

Considérant que les immeubles autorisés doivent être érigés sur deux parcelles, situées de part et d'autre de la rue Moensberg; que sur la grande parcelle, d'une superficie de 9.381,58 m², quatre blocs (blocs A à D), constitués de résidences groupées, doivent être bâtis et sur la petite parcelle, d'une superficie de 970,52 m², un bloc (bloc E) doit être édifié; que la rue Moensberg, sur les côtés de laquelle ces immeubles doivent prendre place, est longée de maisons unifamiliales, mitoyennes dans cette partie de la rue; que certaines d'entre elles (n^{os} 35 à 53) sont construites à front de voirie; que d'autres (n^{os} 21 à 33 en face du terrain litigieux et n^{os} 28 à 32) sont bâties légèrement en recul; que tel est le cas des habitations des requérants; que les espaces situés à l'arrière de ces maisons ne sont pas bâtis;

Considérant que la grande parcelle sur laquelle sont appelés à être érigés les blocs A à D a une profondeur à partir de la voirie qui atteint presque le double de celle des parcelles voisines, en particulier celle située au n/ 28 Moensberg, où est domicilié le second requérant; que les blocs A à D doivent être construits le long de chacun des quatre côtés formant la grande parcelle (voir plan supra); qu'au centre de cette parcelle, ainsi encerclé par les quatre blocs, des voiries privées, des plaines de jeux et de la végétation seront aménagées;

Considérant qu'il résulte des plans et de la vue des lieux que l'implantation du bloc B, derrière le bloc C, le long du côté de la grande parcelle implique une rupture manifeste du cadre bâti environnant; que les vues du second requérant depuis l'arrière de son habitation seront complètement fermées; qu'en lieu et place d'un espace vert dénué de construction, comme tous ceux présents à l'arrière des habitations situées le long de la rue Moensberg, sera implanté, sur toute la longueur arrière d'une des parties latérales de la grande parcelle, un bloc de résidences groupées fermant toute vue sur l'arrière de ce terrain; que cette perte de vue sera d'autant plus marquée en raison de la déclivité du terrain, qui a pour conséquence une implantation du bloc B en surplomb par rapport aux habitations voisines;

Considérant que la partie adverse reconnaît qu'il y a une rupture du cadre bâti environnant par cette implantation;

Considérant que si la partie adverse observe avec raison que le P.P.A.S. n/46bis ne prévoit pas de profondeur de bâtisse et qu'il n'impose pas d'implantation à front de voirie, le seul fait que les prescriptions 0.B.i et 6.C de ce plan n'aient pas interdit l'implantation retenue pour le bloc B, ne suffit pas à établir que celle-ci serait admissible; qu'en effet, la circonstance qu'un instrument d'aménagement n'interdit pas une implantation, constitue une condition nécessaire mais non suffisante pour qu'elle puisse être autorisée; qu'une telle liberté, offerte par un plan, ne dispense pas l'autorité, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, de veiller à ce que les travaux concernés soient compatibles avec le bon aménagement des lieux; qu'ainsi, l'implantation de blocs, sur toute la longueur d'un des côtés latéraux de la grande parcelle, aurait pu éventuellement être admise dans la zone de constructions isolées ou de résidences groupées si elle avait été compatible avec le bâti existant; que, par contre, il ne peut en aller de même quand elle emporte, comme en l'espèce, une rupture manifeste du cadre bâti environnant; que l'exigence visant à garantir le bon aménagement des lieux est rappelée par la prescription 0.B.c du P.P.A.S. n/46bis qui

précise que toutes les constructions ou groupes de constructions à ériger doivent s'harmoniser avec le "micro-cadre", lequel doit s'entendre de l'environnement immédiat; qu'il ne s'agit pas là d'une disposition qui s'oppose aux prescriptions 0.B.i et 6.C invoquées par la partie adverse mais d'une exigence complémentaire à celles énoncées par les autres articles du plan; que, comme le relève la partie adverse, il ne peut être procédé à une lecture isolée des différentes prescriptions du P.P.A.S. n/46bis; qu'il s'impose d'en assurer une application cumulée;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que la situation de la grande parcelle, située par le P.P.A.S. n/ 46bis dans la zone de constructions isolées ou de résidences groupées au sein de laquelle les blocs A à D doivent être construits, n'implique pas nécessairement un type d'implantation en rupture avec le cadre environnant; que la circonstance que certaines prescriptions de ce plan n'aient pas interdit l'implantation retenue pour ces blocs, n'emporte pas qu'elles l'aient imposée; qu'au contraire, il apparaît en l'espèce que le P.P.A.S. ne permet, en exécution des prescriptions 0.B.i et 6.C, ce type d'implantation qu'à la condition que, conformément à la prescription 0.B.c, les constructions ainsi implantées s'harmonisent avec le micro-cadre; qu'en conséquence, loin d'impliquer nécessairement une rupture du cadre bâti environnant, le respect du P.P.A.S. supposait sa préservation; que la rupture manifeste du cadre bâti environnant découle, comme le relèvent les requérants, de ce que la partie adverse a permis l'implantation des blocs sur chacun des quatre côtés de la grande parcelle et l'aménagement de l'essentiel de l'espace non bâti au centre de ce terrain plutôt qu'à l'arrière de celui-ci comme pour les autres parcelles longeant la rue Moensberg; qu'il en résulte qu'en permettant une telle implantation des constructions sur la grande parcelle, la partie adverse a méconnu la prescription O.B.c du P.P.A.S. n/ 46bis; que le premier moyen est, dans cette mesure, sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 2, 3, 13, 41, 64 et 65 du CoBAT, de la violation des prescriptions 0.B.k, 0.B.6 et 6.C.e du P.P.A.S. n° 46bis et de l'excès de pouvoir, en ce que le permis d'urbanisme accorde, sur la base d'une motivation erronée et inadéquate, des dérogations en ce qui concerne l'emprise au sol (prescription 6.C.e) et la hauteur des bâtiments (prescription 0.B.k et 1); qu'en ce qui concerne l'emprise au sol, ils relèvent que la motivation du permis précise "que l'emprise des bâtiments ne comprenant pas les cages d'escaliers extérieures déroge au P.P.A.S. (21% au lieu de 20%), mais ceci de manière mineure"; qu'ils soulignent que l'exigence de motivation est requise même si la dérogation est mineure et que, dès lors, la simple

constatation que le dépassement du coefficient d'emprise au sol prescrit par le P.P.A.S. serait "mineur" ne saurait constituer en soi et à elle seule une motivation adéquate; que, selon eux, il en va d'autant plus ainsi que le calcul ainsi effectué par le fonctionnaire délégué est erroné dès lors que la prescription 6.C.e implique que soit prise en considération la superficie non seulement des "habitations" mais également de l'ensemble des "annexes", et, par conséquent, en l'espèce, des cages d'escaliers dites "extérieures"; qu'ils précisent que ces cages d'escaliers mènent tant aux étages qu'aux caves et sont recouvertes d'une toiture comme le manifestent les plans; qu'ils soutiennent que le calcul d'emprise au sol doit être majoré des surfaces des cages d'escaliers extérieures ainsi que de deux locaux de poubelles et que, de plus, le taux d'emprise doit être calculé parcelle par parcelle (d'une part la grande, d'autre part la petite) et non par rapport à l'ensemble des deux parcelles comprenant différentes zones, comme effectué dans les annexes du rapport d'incidences; qu'ils affirment ainsi que le véritable taux d'emprise au sol P/S pour la grande parcelle représente un taux d'emprise de 33 % au lieu des 20 % autorisés et estime qu'il ne peut être considéré que ce dépassement constitue une dérogation mineure au P.P.A.S. 46bis; que cette erreur de calcul a dès lors, à leur estime, vicié le raisonnement du fonctionnaire délégué; qu'ils font également valoir que la prescription 6.C.f prévoit également que les 4/5ème restant (80 %) du terrain demeurent non bâtis et affectés en zone verte de jardins et potagers et estiment qu'il s'agit là d'une affectation essentielle de la zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert; qu'ils soutiennent que cette prescription n'est nullement respectée parce qu'il ne resterait que 3.833 m² de zone verte de jardins et potagers pour autant que l'on puisse y comptabiliser la plaine de jeux centrale - qui ne correspond cependant pas à la zone verte de jardins et potagers -; qu'ils affirment qu'il fallait maintenir dans cette affectation 5.840 m², alors que le projet autorise plus de 2.000 m² qui ne sont pas conformes à l'affectation définie par le P.P.A.S.; qu'ils estiment que le fonctionnaire délégué ne prend pas en considération le fait que le solde du terrain (hors emprise au sol des habitations et de leurs annexes) doit être affecté en conformité aux prescriptions de la zone verte de jardins et potagers (point 5), prescriptions qui ne permettent pas l'implantation d'une voirie intérieure, de plaines de jeux ou d'espaces-poubelles sous pergolas; que, par ailleurs et notamment, en ce qui concerne la hauteur des constructions, ils estiment à titre principal que ce n'est pas la prescription 0.B.k qui est applicable en l'espèce et qui permet une hauteur variant entre 5,50 mètres et 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche pour les "bâtiments entre mitoyens, implantés en front de bâtisse sur alignement"; qu'ils soutiennent que cette prescription 0.B.k, appliquée par le fonctionnaire délégué, présuppose que les bâtiments soient immédiatement "contigus" aux constructions avoisinantes et soient implantés sur l'alignement en

front de bâtisse, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'ainsi, selon eux, la hauteur des bâtiments doit être appréhendée au regard de la prescription 0.B.l qui prévoit pour les "autres bâtiments" que ceux visés par la prescription 0.B.k une hauteur ne dépassant pas 2 x 2,80 mètres soit 5,60 mètres; qu'ils affirment qu'en prenant en considération exclusivement la prescription 0.B.k et en dérogeant à cette dernière en permettant une hauteur plus importante que celle préconisée par cette disposition, le fonctionnaire délégué se méprend sur la prescription applicable et dénature l'économie du plan communal d'aménagement;

Considérant que la partie adverse répond que la prescription 6.C.e recourt aux termes "annexes contiguës" et que ces termes ne visent pas les escaliers extérieurs; qu'elle se réfère, à cet égard, à la prescription 0.B.n qui traite de la notion d'annexes contiguës et dont la description ne s'apparente pas à celles des escaliers extérieurs litigieux; que, dès lors que des terrasses sont considérées comme des constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone, elle cherche en quoi il ne pourrait en être de même des escaliers extérieurs et de deux locaux-poubelles; qu'elle soutient par ailleurs qu'il est inexact de soutenir que le fonctionnaire délégué aurait pris en considération pour son calcul les deux parcelles destinées à recevoir respectivement les blocs A à D et le bloc E; qu'elle affirme que la superficie non constructible du terrain reste donc de 76,1% au lieu de 80% et qu'il ne peut dès lors être soutenu que la zone constructible est mise en péril dès lors qu'elle subsiste substantiellement; que, quant à la motivation de la dérogation, il suffit, selon elle, que le fonctionnaire délégué exprime pourquoi il a accordé la dérogation, ce qu'il a fait en considérant que l'emprise des bâtiments déroge de manière mineure au P.P.A.S.; que, s'agissant de la hauteur des bâtiments, elle fait valoir que l'acte attaqué précise qu'il accorde une dérogation s'agissant de la hauteur des bâtiments aux articles 0.B.k et 0.B.l; qu'elle rappelle que les constructions en cause sont situées sur deux parcelles : une grande parcelle accueillant les blocs A-B-C-D et une plus petite parcelle accueillant le bloc E; que, selon elle, il est clair, s'agissant du bloc E, que la prescription 0.B.k trouve à s'appliquer; qu'elle reconnaît, quant aux blocs A-B-C-D, qu'ils sont régis par la prescription 0.B.l, mais elle soutient qu'il est certain que l'acte attaqué accorde une dérogation à ces deux prescriptions; qu'elle estime que la motivation de l'acte attaqué, qu'elle rappelle, est suffisante et n'est pas entachée d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en ce qui concerne l'emprise au sol du projet, l'intervenante va dans le même sens que la partie adverse; qu'elle estime que les cages d'escaliers ne sauraient être considérées comme des "annexes contiguës" au

sens de la prescription 6.C.e et qu'"il en va d'autant plus ainsi que la notion d'«annexe contiguë» implique une certaine emprise au sol, ce qui n'est pas le cas des cages d'escaliers extérieures, lesquelles ne sont reliées au sol que par les escaliers proprement dits" (sic); qu'elle souligne aussi que la superficie non constructible du terrain reste particulièrement importante et ce même si l'on tient compte de la superficie des cages d'escaliers extérieures; qu'elle soutient que c'est, en outre, à tort, que les requérants considèrent que le taux d'emprise doit être calculé parcelle par parcelle puisque la prescription 6.C.e prévoit que le seuil de la superficie autorisée de 1/5ème doit être calculé par propriété et que les deux parcelles en question appartiennent au même propriétaire, en l'occurrence la partie intervenante; qu'elle estime qu'il s'agit donc d'une seule et même propriété; qu'en ce qui concerne la hauteur des constructions, elle affirme qu'il apparaît, à la lecture du permis attaqué qu'elle cite, qu'une dérogation a également été accordée pour ce qui est de la prescription 0.B.l;

Considérant que le fonctionnaire délégué a accordé des dérogations concernant l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments;

Considérant que la prescription générale 6.C.e. relative à la zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert dispose notamment comme suit :

" e. La superficie totale des habitations et de leurs annexes contiguës (remises, garages, ...) à construire dans cette zone ne pourra être supérieure, par propriété, au 1/5 de la superficie du terrain. (...)";

Considérant qu'en ce qui concerne les cages d'escaliers extérieures, il y a lieu de constater, sur le vu des plans, qu'elles constituent le seul moyen d'accès aux appartements supérieurs; qu'indispensables, elles doivent être considérées comme faisant partie intégrante des habitations (comme l'indique d'ailleurs l'intervenante dans sa critique du deuxième moyen, p. 15); que les deux locaux poubelles sous pergolas entourés de murs de 2 mètres de haut, outre qu'il n'est pas certain qu'ils soient totalement implantés dans la zone de constructions et qu'ils ne sont pas contigus aux habitations, doivent être aussi comptabilisés;

Considérant que, par ailleurs, la grande parcelle comporte sur trois de ses côtés d'autres zones (talus, parking, recul) que celle affectée aux constructions isolées ou groupées à caractère vert; que l'emprise au sol doit logiquement et nécessairement se calculer par rapport à cette seule zone et non par rapport à la totalité de la grande parcelle, comme le soutient à tort la partie adverse, ou à

l'ensemble des parcelles dont l'intervenante est propriétaire, comme celle-ci le soutient;

Considérant que, si la grande parcelle (120s) a une superficie de 9381,58 m², la partie de cette parcelle affectée en zone pour constructions isolées ou groupées a, selon les requérants, une superficie de 7300 m², ce qui paraît au vu des plans ci-avant reproduits vraisemblable et n'est pas contesté par les parties adverse et intervenante; que la superficie des bâtiments implantés dans cette zone est de 2250 m², celle des cages d'escaliers de 125 m² et des deux locaux-poubelles de 32 m²; que la superficie construite hors sol est ainsi de 2407 m², ce qui représente un taux d'emprise de 33 % au lieu des 20 % autorisés; qu'outre que ce dépassement ne constitue manifestement pas une dérogation mineure, l'erreur de calcul du fonctionnaire délégué, tant sur la superficie à prendre en considération que sur l'emprise au sol des constructions, a vicié son raisonnement, comme l'indiquent les requérants; qu'il en résulte une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, pour le solde de la zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert non construite, la prescription 6.C.f dispose comme suit :

" f. Pour les 4/5 de la superficie du terrain devant rester non bâtie, la destination sera changée et remplacée par celle de «zone verte de jardins et potagers» dont les prescriptions seront d'application et devront être obligatoirement respectées";

Considérant que la prescription 5.a et c relative à la zone verte de jardins et potagers dispose comme suit :

" a. Cette zone est destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément et potager.
(...)
c. Elle est libre de toute construction à l'exception de celles directement complémentaires à l'affectation de la zone (telles que les terrasses, serres, abris, piscines, ...) qui occuperont par propriété au maximum 1/5 de la superficie de la zone";

Considérant qu'à cet égard, il suffit de constater que la voirie intérieure, destinée certes uniquement aux véhicules de sécurité et aux déménageurs, ne peut être considérée comme étant directement complémentaire à l'affectation de la zone verte de jardins et potagers; qu'il en est de même des venelles et paliers d'accès aux escaliers;

Considérant, quant à la hauteur des constructions, que celle-ci est régie par les articles 0.B.k et 0.B.l rédigés comme suit :

" k. Les bâtiments entre mitoyens, implantés en front de bâtisse sur alignement, auront une hauteur pouvant varier entre 5,50 et 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche. Ils devront être composés de manière à former un ensemble architectural harmonieux avec les constructions qui leur sont contiguës;
l. Les autres bâtiments auront un volume bâti maximum, à partir du niveau naturel le plus haut du périmètre construit, correspond à 2 niveaux d'une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres";

Considérant que, dans la motivation de l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué distingue la grande parcelle de la petite; que, cependant, il indique, pour chacune de ces parcelles, que la hauteur des bâtiments est régie par l'article 0.B.k qu'il cite concernant la grande parcelle, alors que les immeubles de cette parcelle ne sont pas mitoyens à des constructions existantes et que c'est dès lors l'article 0.B.l, plus restrictif, qui s'applique; que, même s'il indique que la dérogation à l'article "0.B. k et l" est accordée, il y a lieu de constater que le fonctionnaire délégué n'a motivé la dérogation qu'au regard de la prescription 0.B.k;

Considérant que le troisième moyen est sérieux;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen, notamment de la violation des articles 2, 3, 4 et 5 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, de la violation des articles 2, 3, 142, 143 et 190 du CoBAT, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir; qu'en ce qui concerne la problématique de la circulation et de la mobilité, ils soutiennent que ni le rapport d'incidences ni la motivation du permis n'effectuent une évaluation de la demande actuelle en parkings compte tenu du bâti existant (nombre d'habitations présentes, caractéristiques de maisons sans garage, ...) et de la configuration des lieux (impossibilité de parcage dans diverses voiries avoisinantes); que, de même, selon eux, ni le rapport d'incidences ni le permis n'appréhendent de manière précise la "croissance du nombre des véhicules" générée par le futur projet, se limitant simplement à en reconnaître l'existence tout en minimisant l'importance eu égard à la nature des logements sociaux; qu'ils rappellent que le projet de lotissement prévoit 103 logements; qu'ils estiment, que compte tenu de la répartition des logements en une, deux ou trois chambres, il faut compter une population de plus de 300 habitants supplémentaires (le rapport d'incidences du 15 mars 2006, en sa page 9, indique 350 habitants sur base des 106 logements initialement prévus); qu'ils indiquent avoir, à titre de comparaison, procédé en soirée à un comptage dans les rues suivantes :

Kriekenput, avenue des Faons et avenue des Belettes, situées dans le quartier proche du Homborch à Uccle qui ne comporte que des logements sociaux sans garage; qu'ils affirment que le comptage a donné 105 voitures pour 118 logements, soit presque un véhicule par logement; qu'ils se réfèrent aussi au taux de motorisation de la population en région bruxelloise ou à la norme retenue par le rapport d'incidences, pour en conclure que c'est entre 50 à 100 véhicules supplémentaires qui devront trouver une place dans le quartier du Moensberg, sans parler des véhicules des visiteurs occasionnels, alors que le quartier est actuellement déjà sursaturé; qu'ils soutiennent que la simple référence au fait que le quartier disposerait d'une bonne accessibilité publique est insuffisante, puisque le rapport d'incidences estimait que 53 emplacements de parking supplémentaires étaient nécessaires; qu'enfin, ils critiquent la référence faite par le fonctionnaire délégué à des projets futurs et hypothétiques, indépendants du présent projet, et dont la réalisation et les modalités ne sont nullement assurées; qu'ils concluent que, sur cette problématique, aucune évaluation appropriée n'a été effectuée et que le permis attaqué comporte une motivation inadéquate;

Considérant que la partie adverse répond que des lacunes ou des erreurs dans un dossier de demande de permis d'urbanisme ne sont pas de nature à vicier la légalité de l'acte délivré sur la base d'un tel dossier dès lors qu'il est constant que l'autorité a pu statuer en pleine connaissance de cause; que, selon elle, la lecture du rapport d'incidences témoigne que l'autorité a parfaitement été informée des difficultés que le projet créerait en termes de mobilité; qu'elle cite ensuite le rapport d'incidences et l'acte attaqué sur la question de la mobilité et estime que la critique des requérants ne peut être suivie, sauf à substituer son appréciation à celle de la partie adverse, ce que le Conseil d'Etat ne peut faire;

Considérant que l'intervenante soutient que la motivation du permis, quant à la question de la mobilité et du parking, est particulièrement détaillée et qu'il en est de même du rapport d'incidences sur lequel le permis s'appuie; qu'elle estime aussi qu'à supposer que le rapport contienne des lacunes, encore s'impose-t-il de démontrer que de telles lacunes aient faussé l'appréciation de la partie adverse, ce que les requérants ne font pas;

Considérant que les demandes de permis relatives aux installations de classe I.B doivent faire l'objet d'un rapport d'incidences dont le contenu est défini à l'article 143 du CoBAT;

Considérant que l'article 190 du CoBAT dispose que "la décision octroyant ou refusant le permis est motivée notamment au regard des atteintes sensibles à l'environnement ou au milieu urbain que peut porter le projet et des répercussions sociales ou économiques importantes qu'il peut avoir";

Considérant que le rapport d'incidences examine la question de la circulation et de la mobilité comme suit :

" Circulation et Mobilité
- La création de logements appelle inévitablement la croissance du nombre des véhicules.
- Ceci induit un charroi en augmentation et la présence de véhicules en stationnement sur les abords.
- Le projet prévoit de placer le maximum d*emplacements sur l*accotement privatif des rues existantes.
- Une partie des emplacements supplémentaires est également située sur le terrain privatif, sur la partie non bâtissable de la parcelle en contrebas.
- Les emplacements pour les personnes moins valides sont implantés partiellement à l*intérieur de l*îlot (5 emplacements) et partiellement sur les emplacements «réservés» en fonction de la nécessité en contrebas en alignement de la rue Moensberg.

Incidence :
- Dans le cas de logements sociaux, cette incidence est à relativiser, vu le niveau social de la population impliquant un parc automobile réduit.
- Ainsi, dans le quartier résidentiel à densité de population à revenu plutôt aisé et possédant un parc automobile important, le charroi supplémentaire prévisible est relativement faible.
- Mais le facteur prépondérant est le fait que le site est parfaitement desservi par la communication publique (3 lignes de bus et une halte du train de banlieue de la ligne n° 26).

En plus, les mesures suivantes sont prises :
- Il n*y a pas d*emplacement ni de garage prévu à l*intérieur de l*îlot (sauf 5 emplacements pour les personnes moins valides).
- La circulation à l*intérieur de l*îlot est réduit à néant par la création de barrières empêchant de traverser le site et par la création des voiries réservées strictement à desserte locale.
- Le nombre de parkings créé autour de l*îlot est de 53 emplacements, correspondant à 50% des logements. Ceci est conforme à l*arrêté dit «de Draps» en matière de logements sociaux.
- Il est considéré, que les emplacements placés sur la périphérie du terrain et accessibles de la voirie seront occupés durant la journée par d'éventuels navetteurs et le soir par les habitants du quartier.
- De plus, chaque bloc d*habitation est équipé d*un local destiné au parcage de vélos".

Considérant que le permis attaqué est motivé comme suit :

" - Que, dans le cadre des programmes de logements sociaux, le nombre d'emplacements de parcage à prévoir s'apprécie en fonction des particularités des lieux, tenant compte des caractéristiques du stationnement en voirie publique, de l'accessibilité en transport en commun du bien ou encore du profil de mobilité des futurs habitants des logements;
- Que le stationnement en voirie publique est important, notamment du fait de l'absence de constructions le long de la voie de chemin de fer;

- Que la suppression d'emplacements destinés aux utilisateurs de la halte Moensberg face à la halte SNCB peut se justifier par l'établissement d'un parking de transit prévu au plan régional d'affectation du sol de l'autre côté de la rue du Bourdon;
- Qu'il est prévu, dans le cadre des travaux d'aménagement du réseau express régional (RER) de déplacer la halte ferroviaire existante, ce qui impliquera un réaménagement des lieux permettant de créer de nouveaux emplacements de parking à proximité;
- Que la zone bénéficie d'une bonne desserte par les transports publics, qui sera renforcée par la mise en oeuvre du RER; que les futurs habitants en bénéficieront;
- Que les emplacements de parcage doivent s'implanter dans la zone prévue à cet effet dans le PPAS, les emplacements de parcage prévus en zone de recul devant être reportés en voirie";

Considérant que ni le rapport d'incidences ni le permis attaqué n'évalue la situation existante en termes de parking; que la vue des lieux a cependant permis de constater que le quartier est sursaturé, que ce soit dans la rue du Bourdon mais aussi dans la rue Moensberg qui est une voirie étroite ne permettant le parcage que d'un seul côté; que des emplacements sont, semble-t-il, occupés par des utilisateurs de la halte S.N.C.B. située de l'autre côté de la rue Moensberg (environ vingt);

Considérant qu'il ressort du rapport d'incidences qu'à tout le moins 53 emplacements de parking sont nécessaires; que le fonctionnaire délégué n'évalue pas, quant à lui de manière précise le nombre d'emplacements requis, renvoyant notamment au "profil de mobilité des futurs habitants des logements" mais sans exposer quel serait ce profil;

Considérant que le rapport d'incidences considère que les emplacements placés sur la périphérie du terrain et accessibles de la voirie, seront occupés durant la journée par d'éventuels navetteurs et le soir par les habitants du quartier, partant du postulat non étayé que les habitants du quartier utilisent leur voiture pour se rendre à leur travail;

Considérant le permis attaqué entraîne la suppression d'au moins 5 emplacements publics face à la halte S.N.C.B. et la création d'un parking privé de 5 emplacements standards et 4 pour des personnes à mobilité réduite;

Considérant que le fonctionnaire délégué indique que la suppression d'emplacements destinés aux navetteurs que le projet entraîne peut se justifier par l'établissement d'un parking de transit prévu au PRAS de l'autre côté de la rue du Bourdon et que la halte ferroviaire existante devrait être déplacée dans le cadre des travaux du R.E.R.; qu'il s'agit là cependant de projets futurs et hypothétiques dont le

promoteur du projet et le fonctionnaire délégué n'ont pas la maîtrise; que, dès lors, la référence au fait que la zone bénéficie d'une bonne desserte par les transports publics, qui sera renforcée par la mise en oeuvre du R.E.R, et au fait qu'un parking de transit sera construit pour les navetteurs du futur R.E.R, est insuffisante à justifier le peu d'emplacements prévus (5 + 4), alors qu'à tout le moins, le rapport d'incidences estimait que 53 emplacements de parking supplémentaires étaient nécessaires; que le quatrième moyen est dans cette mesure sérieux;

Considérant, quant à l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, que les requérants rappellent que les parcelles sont situés dans le périmètre d*un plan particulier d*affectation du sol n/ 46bis "Fonds de Callevoet-Moensberg", la grande parcelle étant affectée en zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert, la petite parcelle en zone de constructions contiguës et en zone verte de jardins et potagers; qu'ils rappellent aussi que ce caractère vert se concrétise notamment par la limitation d*emprise au sol des constructions, l*affectation des parties non construites en "zone verte de jardins et potagers" et en l*exigence de l*intégration des constructions envisagées au micro-cadre environnant; qu'ils font valoir entre autres que le projet est en rupture totale avec la trame urbaine existante de par cette implantation en intérieur d*îlot (spécifiquement des blocs B et C), la construction d*une voirie intérieure et la perte des jardins en intérieur d*îlot; qu'ils estiment qu'en outre, il faut tenir compte de la déclivité du terrain qui est en pente d*Est en Ouest, passant de la rue du Bourdon vers le Moensberg Ouest d*une cote de 21 mètres à 7 mètres, soit une déclivité de 14 mètres, les requérants étant du coté bas de cette déclivité; qu'ils soutiennent qu'ainsi, si l*on tient compte de la réalité d*implantation, tributaire de la pente du terrain, les différences de hauteur visibles et effectivement ressenties sont encore plus impressionnantes; que le second requérant fait valoir notamment qu'il est le voisin le plus proche du site d*implantation qui est directement concerné par l*implantation du bloc B qui s*implante tout au long de la limite présumée du terrain d*implantation, en bordure immédiate de son jardin et qu'il devra subir une perte de vue, une concentration excessive de logement et une atteinte à son intimité et à sa vie privée par les vues droites dont disposeront les immeubles du bloc B; que, par ailleurs, les requérants soutiennent que le préjudice grave et difficilement réparable est également lié à l*incidence du projet en terme de mobilité, de circulation et de problème de stationnement; qu'ils affirment que la situation existante est déjà largement problématique et que le projet l*aggravera lourdement sur l*ensemble des voiries existantes puisque, compte tenu de la répartition des logements en une, deux ou trois chambres, il faut compter une population de plus de 300 habitants supplémentaires;

qu’ils estiment que si l*on se réfère au taux de motorisation de la population en région bruxelloise ou à la norme retenue par le rapport d*incidences, c*est entre 50 à 100 véhicules supplémentaires qui devront trouver une place dans le quartier du Moensberg, sans parler des véhicules des visiteurs occasionnels; qu’ils constatent que le permis d*urbanisme délivré a pour résultat final de supprimer 8 emplacements publics déjà existants le long du Moensberg et de ne créer que 9 emplacements privés dont 4 réservés aux personnes à mobilité réduite; que si le projet fait face à un probable futur noeud de communication de transports publics qui comprendrait un parking de transit, ils estiment que ses effets sur le quartier n*affecteraient qu*avec certitude la zone de parking «sauvage» située rue de Linkebeek et que très modérément les 18 emplacements publics restant au Moensberg situés sur la section entre la rue du Bourdon et la rue de Linkebeek; qu’ils soutiennent, sur base de la création du seul emplacement de parking autorisé par le permis d*urbanisme, cette localisation a priori privilégiée ne modifiera pas fondamentalement la pression supplémentaire et excessive qui sera exercée sur le quartier en matière de parcage automobile et qui est provoquée par une densité de logements inadaptée aux seules voiries existantes; qu’ils concluent qu’en conséquence de l*exécution du permis d*urbanisme, la situation sera modifiée de manière totalement inattendue et grave, puisque le parcage en voirie deviendra quasi-impossible; qu’enfin, ils font valoir que le préjudice sera difficilement réparable dans la mesure où la construction, une fois réalisée, ne permettrait que très difficilement une remise dans le pristin état; qu’ils estiment qu’en effet, le caractère difficilement réparable du préjudice est lié au caractère très aléatoire de la remise en état des lieux, si, au terme d*une procédure en annulation, le permis devait être annulé alors qu*il est hautement probable que l*immeuble sera construit et les appartements loués ou vendus;

Considérant que la partie adverse répond notamment qu’il apparaît que le préjudice allégué trouve son origine dans lesdites prescriptions urbanistiques et est donc sans relation causale avec l*acte attaqué qui n*est que l*exécution prévisible du P.P.A.S. n/ 46bis; qu’en ce qui concerne la perte d’intimité alléguée par le second requérant, elle se réfère au caractère constructible de la parcelle litigieuse dès lors que la zone de constructions isolées ou groupées à caractère vert fait face latéralement au n/ 28 appartenant au second requérant; qu’en ce qui concerne la perte de vue, elle estime que le second requérant a finalement une vue relativement réduite sur le projet dès lors que sa façade est orientée vers la rue Moensberg et que son jardin connaît une végétation constituant déjà un écran par rapport aux vues obliques sur le projet, lequel prévoit un écran végétal en mitoyenneté; qu’elle fait valoir que si à l'endroit du projet existe actuellement une vaste étendue champêtre et partiellement

boisée, il n*en reste pas moins qu*il s*agit d*une zone constructible en manière telle que le projet ne porte nullement atteinte à un droit quelconque mais se borne à mettre un terme à un avantage dont les riverains ont pu bénéficier du seul fait qu*un terrain constructible n*a pas été immédiatement construit; qu'en ce qui concerne la perte d*intimité, par rapport au n/ 28 de la rue Moensberg, le bloc B est séparé par une distance de +/-30 mètres entre l*angle du bloc B et la façade arrière du n/ 28 de la rue Moensberg; qu'elle estime qu'à de telles distances, on ne peut parler de perte d*intimité; qu'en ce qui concerne la question de la mobilité, elle se réfère à l'acte attaqué qui adopte une position en matière de mobilité qui consiste à se fonder sur le transport public tant par bus que par train et estime que les appréciations émises sur ce point par le rapport d'incidences et par la partie adverse ne sont pas déraisonnables; que, selon elle, c'est la confrontation entre deux appréciations des choses qui est en cause: le transport public, d*une part, et le transport privé, d*autre part; qu'il n*apparaît toutefois pas que le fonctionnaire délégué aurait, en privilégiant l*option de transport public, commis une erreur manifeste d*appréciation; qu'en tout état de cause, quand bien même une augmentation de la circulation automobile due aux occupants de certains des appartements à construire entraînerait une gêne ou une nuisance, elle estime qu'il n*est pas établi que celle-ci atteindrait de toute façon un degré de gravité tel que requis pour qu*une suspension de l*exécution d*un permis d*urbanisme puisse être ordonnée, les requérants devant encore établir que ce préjudice revêt un caractère suffisamment grave et difficilement réparable;

Considérant que l'intervenante estime elle aussi que, si préjudice il y a, celui-ci trouve sa cause dans le plan d*aménagement autorisant des constructions dans la zone en question; qu'elle affirme que si les constructions autorisées peuvent avoir un impact sur la vue des voisins, l*admissibilité de ce préjudice tient tout d*abord aux qualités esthétiques du paysage dont le requérant, en raison de la mise en oeuvre du permis, se verrait priver, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'outre la question de l*intérêt paysager du site en question, elle observe notamment que la maison du second requérant se situe à 19 mètres du projet litigieux et que, dès lors que la partie latérale de son habitation ne possède pas de fenêtre, le requérant ne pourrait avoir de vue, et encore, seulement oblique, sur les constructions projetées que de la façade arrière de son habitation; qu'elle ajoute que cette façade est séparée des constructions litigieuses par un écran végétal, composé d*arbres de près de 20 mètres de haut, de nature à limiter très fortement la vue qu*il pourrait avoir sur ces dernières; que, de même, compte tenu de la distance relativement importante le séparant des constructions projetées et de l*existence de cet écran végétal, le second requérant ne peut raisonnablement pas invoquer une perte d*intimité; qu'elle constate

que le second requérant se plaint des vues éventuelles sur son jardin et non sur son habitation et que de telles vues, en milieu urbain ou semi-urbain, n*ont rien d*exceptionnelles et ne sont, en tout cas, pas de nature à constituer un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'en ce qui concerne la question de la mobilité, elle souligne qu*en milieu urbain ou semi-urbain, l*augmentation de la circulation automobile ne saurait être considérée comme un risque de préjudice grave difficilement réparable et qu'en outre, les requérants ne démontrent pas que l*augmentation de la circulation automobile sera telle qu*elle sera nécessairement constitutive, dans leur chef, d*un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'elle estime que ce risque de préjudice doit, en tout cas, être écarté pour ce qui est du second requérant qui possède un garage ainsi qu*un emplacement de parking privé et que le premier requérant, quant à lui, ne démontre pas, à suffisance, en quoi les problèmes de stationnement que pourrait générer le projet en cause seraient de nature à lui causer un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'elle estime enfin que la partie adverse a tenu compte de différents éléments dont le profil de mobilité des futurs habitants des logements et des possibilités de desserte en transports en commun des lieux;

Considérant que l'implantation du bloc B, derrière le bloc C, le long du côté de la grande parcelle implique une rupture manifeste du cadre bâti environnant, comme cela a été établi lors de l'examen du premier moyen; qu'en raison de la présence du bloc B, le long du côté de la grande parcelle, voisine du terrain du second requérant, les vues de ce dernier depuis l'arrière de son habitation seront complètement fermées, alors qu'il pouvait prétendre, sur la base des prescriptions du P.P.A.S. n/ 46bis et du bon aménagement des lieux, à une vue dégagée sur l'intérieur de l'îlot; que, certes, le bloc B est distant de l'habitation du second requérant de 19 mètres; que, cependant, en raison de son étendue, de la déclivité du terrain qui accentue l'impression de hauteur du bloc B qui s'étage vers le haut (de 25,70 mètres à 31,66 mètres en hauteur absolue à partir de la rue Moensberg) et de son orientation oblique, le second requérant aura un sentiment d'écrasement et de perte d'intimité due à la présence des nombreuses fenêtres donnant sur sa propriété; que, certes aussi, le jardin du second requérant est largement arboré, comme cela ressort de la vue des lieux; que, cependant, les arbres situés le long de sa propriété, dont il peut être regretté que le requérant les aient en partie élagués, dégageant ainsi la vue sur le terrain litigieux, sont à feuilles caduques et ne sont pas d'une hauteur suffisante pour masquer complètement la vue, notamment à partir des pièces de vie situées au premier étage; que la vue des lieux a ainsi permis de constater que le haut de la palissade du jardin du requérant correspond au pied du bloc B; qu'un tel préjudice

résultant de la rupture du micro-cadre et de la perte d'intimité est grave et difficilement réparable;

Considérant qu'en termes de circulation et de parking, il ressort de la vue des lieux ainsi que des photographies déposées par les requérants, que la rue Moensberg où résident les requérants est une rue pavée, très étroite, se terminant en cul-de-sac, où ne peuvent se garer des véhicules que d'un seul côté, à l'exception de la partie de la rue descendant de la rue du Bourdon occupée, semble-t-il, par des navetteurs; qu'il n'est pas possible ou très difficile de se croiser dans la rue des requérants; que la vue des lieux a permis de constater que la rue est déjà sursaturée; que, quoi que dise le fonctionnaire délégué sur la desserte présente et future de la zone en transports en commun, mais qui ne peut évidemment pas imposer aux futurs occupants de ne pas disposer de voiture, il est patent que la construction de 103 logements sociaux aura pour effet d'accroître la pression automobile dans le quartier; que le rapport d'incidences évalue le nombre de places nécessaires à 53, se fondant sur un arrêté; que le parking de transit qui serait créé en même temps que le R.E.R., outre qu'il reste hypothétique, sera réservé aux navetteurs et non aux habitants des logements sociaux qui ne disposeront eux que de 5 emplacements outre 4 réservés aux personnes à mobilité réduite, le permis supprimant même 5 emplacements de parking public existants; que les requérants évaluent celui-ci à un chiffre allant de 50 à 100; qu'à supposer même qu'il faille retenir le chiffre avancé dans le rapport d'incidences, il est manifeste que la rue Moensberg ne pourra absorber ce parcage supplémentaire, avec les conséquences qui s'en suivent de circulation difficile, de risque de parking sauvage et d'une quasi-impossibilité de se garer à proximité de son habitation; que ce risque de préjudice doit, dans ces circonstances, être tenu pour grave;

Considérant que, compte tenu du caractère très aléatoire d'une remise des lieux en leur pristin état en cas d'annulation du permis, le risque de préjudice grave ainsi retenu, est difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré à la Société du logement de la Région bruxelloise le 20 décembre 2006 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale pour la construction de 103 appartements sociaux aux numéros 2 à 24, Moensberg et rue du Bourdon à Uccle.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le quinze juin deux mille sept par :

Mmes	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. S. GUFFENS.