

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 188.794 du 15 décembre 2008

A. 189.792/XV-838

En cause : **1. la commune de Watermael-Boitsfort,**
 2. CLAES André,
 3. DEWEIRDT Jacques,
 ayant élu domicile chez
 Me J. SAMBON, avocat,
 rue des Coteaux 227
 1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

la partie intervenante:

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

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉS,

Vu la requête unique introduite le 22 septembre 2008 par la commune de Watermael-Boitsfort, André CLAES et Jacques DEWEIRDT, qui demandent la suspension de l'exécution et l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 23 juillet 2008 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour la construction de 316 logements

avec création de voirie et 107 emplacements de stationnement à l'air libre et 82 couverts, chaussée de Boitsfort et avenue de la Forêt à Ixelles;

Vu la requête introduite le 13 octobre 2008 par laquelle la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

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

Vu l'ordonnance du 20 novembre 2008 fixant l'affaire à l'audience du 10 décembre 2008;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

I. Les faits de la cause

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

1. A la date du 20 décembre 2007, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après en abrégé S.L.R.B.) introduit auprès de la commune d'Ixelles une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction, sur des terrains situés entre l'avenue de la Forêt et la chaussée de Boitsfort et dans le cadre du Plan régional du

logement, de 316 logements (234 appartements sociaux pour le compte du Foyer ixellois et 82 logements moyens).

La demande, qui est accompagnée notamment d'un rapport d'incidences sur l'environnement, porte également sur la réalisation de travaux d'infrastructure.

2. Parallèlement, à la même date du 20 décembre 2007, la S.L.R.B. introduit auprès de l'Institut bruxellois de gestion de l'environnement une demande de permis d'environnement relative à plusieurs installations de combustion, deux transformateurs, ainsi qu'un parking couvert de 82 emplacements.

3. Le 9 janvier suivant, le fonctionnaire délégué de la Région constate que le dossier relatif à une demande de permis d'environnement et permis d'urbanisme pour un projet mixte est incomplet.

Les documents manquants sont complétés par la S.L.R.B. le 14 janvier 2008 et le fonctionnaire délégué accuse réception le 21 janvier du dossier complet.

Par des courriers datés du même jour, le fonctionnaire délégué adresse une demande d'avis au collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles et à Infrabel; il demande simultanément à la commune de Watermael-Boitsfort et à la ville de Bruxelles d'organiser une enquête publique

4. La demande de permis d'urbanisme étant soumise, conformément à l'article 142 du CoBAT, à l'établissement d'un rapport d'incidences sur l'environnement, le rapport joint à la demande de permis est complété et devient définitif le 28 février 2008.

Le 29 février, la direction de l'Urbanisme du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale adresse ce rapport d'incidences aux communes d'Ixelles et de Watermael-Boitsfort et à la ville de Bruxelles pour leur faire part de leur statut de communes concernées par les incidences du projet et pour leur demander d'organiser une enquête publique de 30 jours à clôturer au plus tard le 15 avril 2008; la commune d'Ixelles est chargée de saisir la commission de concertation.

5. L'enquête publique organisée par la commune de Watermael-Boitsfort a lieu du 13 mars au 15 avril 2008 et donne lieu à une pétition de 3052 signatures et à 5 lettres de réclamations ou d'observations.

L'enquête publique organisée par la commune d'Ixelles a lieu du 10 mars au 15 avril 2008 et donne lieu à 23 réclamations totalisant 49 signatures, 47 demandes d'audition totalisant 65 signatures, ainsi qu'à une pétition de 2969 signatures.

Quant à l'enquête publique organisée par la ville de Bruxelles, elle a lieu du 17 mars 2008 au 16 avril 2008; ni le dossier administratif ni l'avis du comité de concertation ne fournissent d'informations au sujet de réclamations éventuellement déposées.

6. La commission de concertation se réunit le 30 avril 2008; elle rend, le 7 mai suivant, un avis majoritaire favorable, sous réserve de respecter un certain nombre de conditions.

Ces conditions ont trait notamment:

- à l'examen de la possibilité de déplacer à l'intérieur du site deux des bâtiments projetés le long de la voirie avenue de la Forêt;
- à l'implantation de préférence de l'entrée de parking à front de la chaussée de Boitsfort;
- à la nécessité de prévoir des surfaces destinées à du commerce et à des équipements collectifs;
- à la nécessité de réduire, dans la mesure du possible, l'importance des rampes et des escaliers d'accès aux immeubles, eu égard à la déclivité du site;
- à la révision de l'organisation des emplacements de parking à l'air libre.

7. La S.L.R.B. modifie son projet initial afin de tenir compte de cet avis de la commission de concertation. A la date du 13 mai 2008, elle envoie au fonctionnaire délégué les plans reprenant les modifications apportées et un nouveau rapport d'incidences.

Le lendemain, le fonctionnaire délégué adresse au collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles une nouvelle demande d'avis et une demande d'organiser une nouvelle enquête publique de 30 jours dont la clôture est fixée au plus tard le 30 juin 2008; une demande similaire est adressée à la ville de Bruxelles et à la commune de Watermael-Boitsfort.

8. A la date du 16 mai 2008, la commune de Watermael-Boitsfort informe le fonctionnaire délégué et l'I.B.G.E. qu'elle est dans l'incapacité de procéder à l'enquête publique demandée, parce qu'elle n'est pas en possession de la demande de permis d'environnement modifiée alors qu'elle estime être dans le cadre de l'instruction d'un projet mixte.

Le même jour, des courriels émanant de l'I.B.G.E. indiquent aux communes concernées que les mesures de publicité devant être recommencées pour le permis d'urbanisme doivent également l'être pour le permis d'environnement, dans le cadre d'une demande mixte et que les motifs de repassage étant d'ordre urbanistique, le dossier avec les

modifications d'ordre urbanistique (qui ont des effets sur les installations classées) est suffisant pour l'enquête publique.

La commune de Watermael-Boitsfort organise l'enquête publique demandée du 26 mai au 24 juin 2008; elle débouche sur trois lettres de réclamations.

La ville de Bruxelles organise l'enquête publique du 26 mai au 24 juin 2008; le dossier administratif ne donne pas d'informations quant aux réclamations éventuellement déposées.

Quant à l'enquête publique organisée par la commune d'Ixelles, elle a également lieu du 26 mai au 24 juin 2008 et donne lieu à 11 lettres de réclamation totalisant 14 signatures, 15 demandes d'audition totalisant 17 signatures et 5 lettres-pétition totalisant 7 signatures.

9. Le 17 juin 2008, le collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort décide d'émettre des réclamations et observations et en fait part, le 19 juin, à la commune d'Ixelles, chargée de saisir la commission de concertation.

Cette commission se réunit le 2 juillet 2008 et émet majoritairement un avis favorable conditionnel, la commune de Watermael-Boitsfort émettant un avis minoritaire défavorable de même que l'échevine de l'urbanisme et de l'environnement de la commune d'Ixelles.

Les nouvelles conditions imposées par la commission de concertation sont les suivantes:

- « - de manière générale, prévoir de bonnes conditions de luminosité naturelle et de confort des équipements et du commerces [sauf pour l' A.A.T.L. -D.U.];
- améliorer la lisibilité depuis l'espace public et les conditions de confort de l'équipement situé sous le bâtiment H et, au besoin, le délocaliser;
- prévoir des toitures végétalisées pour l'ensemble des toitures plates inaccessibles des immeubles;
- démontrer que la capacité des locaux vélos prévus répondent aux normes prévues à l'article 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- envisager le placement de panneaux photovoltaïques en lieu et place des panneaux solaires, en tout ou en partie;
- prendre toutes les mesures d'isolation acoustique et vibratoire nécessaires pour assurer les qualités résidentielles des logements implantés le long du talus du chemin de fer;
- fournir les garanties que les égouts puissent absorber l'évacuation des eaux du site».

10. Le 14 juillet 2008, le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles émet un avis favorable conditionnel. Les conditions sont identiques à celles proposées par la commission de concertation.

A la même date, l'I.B.G.E. délivre un permis d'environnement conditionnel pour une période de 15 ans, en vue de l'installation de chaudières au gaz et de la réalisation d'un parking couvert de 82 places.

11. Le 23 juillet suivant, le fonctionnaire délégué délivre à la S.R.L.B. un permis d'urbanisme conditionnel.

Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours; il est rédigé ainsi qu'il suit:

Article 1er

Le permis est délivré à S.L.R.B., Monsieur S. Cornelis, Président, pour les motifs suivants:

- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
- considérant que la demande tend à construire un ensemble immobilier de 9 modules comptant 316 logements (234 logements sociaux et 82 logements moyens), à créer une nouvelle voirie, à aménager 117 emplacements de parking à l'air libre et 82 emplacements en sous-sol et à y intégrer un commerce et des équipements d'intérêt collectif et de service public;
- Vu le rapport d'incidences déclaré complet le 29/02/2008;
- Vu la délibération du Conseil communal en sa séance du 19/06/2008 concernant la cession de l'assiette de la voirie et passages à créer sur le domaine communal;
- attendu que 24 réclamations totalisant 50 signatures, plus 47 demandes d'audition totalisant 65 signatures et une pétition de 2.969 signatures, ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée sur le territoire de la commune d'Ixelles du 10/03 au 15/04/2008;
- vu les réclamations et observations introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 17/03/08 au 16/04/08 sur le territoire de la Ville de Bruxelles et du 13/03/08 au 15/04/08 sur le territoire de Watermael-Boitsfort ;
- Considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que :
 - le projet ajoute des logements sociaux à proximité immédiate d'une zone où de tels logements existent déjà, augmentant la densité sociale, ce qui, à l'échelle locale, risque de rompre l'équilibre existant et de modifier de façon significative le cadre de vie du quartier (insécurité, vandalisme...); la région applique une politique locale et non régionale dans la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire bruxellois (le projet se justifiant par la seule insuffisance de logements sociaux à Ixelles);
 - il y a lieu d'assurer une répartition plus équilibrée des logements sociaux et moyens sur l'ensemble du territoire bruxellois: une nouvelle proposition, composée de villas et de quelques immeubles à appartements, organisés autour d'un vaste parc serait plus acceptable et répondrait aux besoins sociaux et économiques de la population active à moyens revenus de Bruxelles;
 - le projet ne respecte pas les conventions Farin (29 janvier 1934) et le règlement du quartier Solbosch (15 juin 1927) qui prévoient la construction de villas unifamiliales;
 - de nombreux logements sociaux sont insalubres ou vides et la rénovation de ceux-ci serait préférable;
 - les riverains n'ont pas été entendus lors des précédentes réunions et aucun dialogue entre les autorités politiques et celles des communes voisines n'a été mené, démontrant l'incohérence et l'impréparation du projet au niveau environnemental et social;
 - les logements moyens ne diffèrent des logements sociaux que par la présence d'un parking et seront rapidement assimilés aux logements sociaux;
 - le rapport d'incidences ne mentionne que les immeubles à appartements existants sans prendre en compte les maisons unifamiliales et les ambassades situées avenue de l'Uruguay;
 - le concept architectural proposé est défini de manière contradictoire, les immeubles étant de même type alors que le rapport d'incidences parle de modules diversifiés, ce qui aboutit à la construction d'immeubles homogènes;

- les logements ne seront pas pourvus d'ascenseur alors que la population ne cesse de vieillir et ces logements ainsi que les espaces publics seront difficilement accessibles par les PMR;
- l'espace vert actuel est supprimé, ce qui renforcera le sentiment d'isolement des personnes à mobilité réduite et des familles touchées par la précarité;
- le projet ne prévoit pas d'équipement collectif, comme une conciergerie, nécessaire à la prévention de tout conflit social, ni crèche, ni buanderie, ni commerce de proximité;
- le rapport d'incidences ne propose aucune synthèse sérieuse des possibilités locales en matière d'établissements scolaires, de grandes et moyennes surfaces commerciales, d'infrastructures hospitalières;
- le projet ne prévoit aucune cave individuelle pour les logements, ce qui ne répond pas aux besoins concrets des ménages;
- le projet ne s'inscrit pas dans une optique de développement durable;
- aucune étude acoustique par rapport aux voies ferrées n'a été réalisée;
- aucune étude de la capacité aquifère n'a été menée: la méconnaissance du niveau de la nappe aquifère ne permet pas de définir le temps de saturation des eaux de pluie, alors que la partie basse du site et de la chaussée de Boitsfort sont situées en zone inondable, aucun bassin d'orage n'est prévu et le taux d'imperméabilisation varie de 0,52 à 0,49 dans les documents;
- le nombre de voitures prévu sur le site est trop élevé et la sortie unique en bas du site risque de provoquer des engorgements aux heures de pointe avec les usagers de la chaussée de Boitsfort, laquelle, contrairement aux données du rapport d'incidences, est fortement occupée (présence de deux ambassades, calcul réalisé après le départ des habitants le matin et avant leur retour le soir);
- le nombre de places de parking en voirie est sous évalué par rapport aux besoins réels du quartier, aucun emplacement n'est prévu pour des visiteurs et les emplacements pourront également être utilisés par des personnes extérieures;
- il y a lieu d'étudier la possibilité de prévoir une sortie de chaque côté du site et des parkings le long du chemin de fer ou encore créer deux entrées/sorties en cul de sac;
- le parking souterrain, par la production de CO₂ et de CO est source de pollution, laquelle, vu la position au point le plus bas du site, sera transmise par les vents dominants d'ouest vers les immeubles à appartements de la chaussée de Boitsfort; le rapport d'incidences ne prévoit pas d'analyse concrète, sérieuse et objective de la problématique de la mobilité à l'heure actuelle existante et de l'impact du projet sur la mobilité future dans le quartier;
- le projet ne respecte ni le gabarit ni le recul arboré existant à l'arrière des immeubles implantés avenue de l'Uruguay et ne prévoit aucune replantation de ce côté du site;
- l'ensemble des séjours des logements moyens, les bouches d'aération du parking ainsi qu'un local poubelle sont orientés vers les jardins des maisons unifamiliales de l'avenue de l'Uruguay;
- le projet est de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux par des gabarits non compatibles avec les immeubles voisins, contrairement aux données fournies dans le rapport d'incidences qui minimise l'influence négative sur le quartier;
- le projet semble s'écarter des prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme (absence de toitures verdurisées, absence d'ascenseur) et du Plan Régional d'Affectation du Sol (atteinte à l'intérieur de l'îlot);
- des dépassements budgétaires sont à craindre, notamment au niveau de l'égouttage, de la réalisation des voiries et des coûts d'entretien;
- les riverains craignent les nuisances provoquées par le chantier, notamment au niveau de la circulation des véhicules de chantier;
- vu l'avis majoritaire de la commission de concertation du 30/04/2008, favorable sous réserve des conditions suivantes:
 - examiner la possibilité de déplacer les bâtiments A et G le long de la voirie projetée à l'intérieur du site, à aménager des jardins privés à l'arrière des bâtiments A et G jusqu'à la limite mitoyenne et à y maintenir un plus grand nombre d'arbres;
 - planter, de préférence, l'entrée de parking à front de la chaussée de Boitsfort, l'intégrer dans un volume construit, ainsi que tout ce qui concerne l'évacuation des déchets;
 - revoir en conséquence le traitement du pignon du bâtiment A face à la chaussée de Boitsfort en prévoyant un plus grand nombre d'ouvertures;
 - prévoir des surfaces destinées à du commerce (environs 150 m²) et à des équipements collectifs (min. 500 m²) et les planter de manière à leur conférer une bonne accessibilité et un intérêt par rapport à l'espace public et

revoir les façades des rez-de-chaussée en conséquence, dont celles donnant sur la chaussée de Boitsfort;

- viser à dégager la place publique ainsi que la plaine de jeux d'emplacements de parking afin d'en assurer notamment une meilleure accessibilité et une meilleure visibilité depuis la chaussée de Boitsfort;

- réduire, dans la mesure du possible, l'importance des rampes et des escaliers d'accès aux immeubles, eu égard à la déclivité du site;

- revoir l'organisation des emplacements de parking à l'air libre de façon continue tout au long de la voirie projetée et préférer, le long de la chaussée de Boitsfort, l'implantation des parkings, parallèlement à la voirie et non en épi;

- examiner l'opportunité de déplacer les cabanons extérieurs prévus pour les vélos dans les zones de jardins privés;

- examiner la possibilité de réaliser des "constructions passives" plutôt que des "constructions à basse énergie";

- garantir une gestion performante des eaux de pluie tant pour les constructions que pour les espaces publics en mettant en oeuvre des matériaux et des systèmes assurant une percolation naturelle optimale en visant une absence de rejet à l'égout public (y compris les trop pleins des citernes);

- fournir les garanties que les égouts puissent absorber l'évacuation des eaux du site;

- préciser les aménagements (accès, clôture, statut...) des zones destinées aux potagers;

- étudier la possibilité de créer des toitures vertes extensives;

- prendre toutes les mesures adéquates afin d'assurer l'isolation acoustique des immeubles situés de long du chemin de fer;

- adapter les essences d'arbres à la configuration des lieux et en fonction de l'état phytosanitaire des espèces et préciser les arbres maintenus sur le site;

- prévoir un éclairage supplémentaire du site, y compris dans les venelles;

- coupler le déclenchement de la ventilation du parking à la qualité de l'air du parking (sondes CO);

- remplacer la dolomie par des revêtements perméables ou semi-perméables pour les cheminements piétons, les placettes et les emplacements de parking en voirie;

- bannir les marronniers des futures plantations;

- le rejet d'air du parking se fera en toiture.

- vu les nouveaux plans, introduits le 14 mai 2008, à l'initiative du demandeur et suite aux remarques de la commission de concertation;

- considérant que le projet amendé prévoit, entre autres, l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif et de service public;

- que ces équipements présentent une superficie supérieure à 200 m² et nécessitent par conséquent un rapport d'incidences;

- vu le rapport d'incidences joint à la demande et déclaré complet le 14/05/2008;

- attendu que 11 réclamations totalisant 14 signatures, plus 15 demandes d'audition totalisant 17 signatures et 5 lettres - pétition de 7 signatures, ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée sur le territoire de la commune d'Ixelles du 26 mai au 24 juin 2008;

- vu les réclamations et observations introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée sur le territoire de la Ville de Bruxelles et sur le territoire de Watermael-Boitsfort ;

- considérant que les réclamations portent principalement sur le fait que, outre les remarques faites à l'occasion de la précédente enquête et qui sont rappelées:

- il est impossible, dans le délai qui était imparti au demandeur, de répondre aux objections de la commission de concertation du 30 avril 2008;

- l'affichage d'enquête publique a été modifié sur le territoire des communes d'Ixelles et de Watermael mais pas sur le territoire de la ville de Bruxelles;

- ce projet densifie la surface de construction projetée pour l'implantation des équipements et du commerce, parfois au détriment des emplacements vélos;

- le projet modifié reste imprécis quant au type d'équipements prévus, à la verdurisation des toitures, au placement de citernes et aux rejets de CO et de CO₂;

- la demande de parking sera d'autant plus importante que le projet modifié prévoit du commerce et des équipements d'intérêt collectif;
- que la proposition faite dans le projet modifié déplace l'entrée et la sortie du parking en plein carrefour Dries/Boitsfort, déjà saturé aux heures de pointe et qui rendra la circulation des piétons, vélos et usagers des transports en commun dangereuse;
- le concept architectural proposé, par l'implantation d'un ensemble de "bunker" accentuera l'aspect ghetto et ne favorisera en rien l'intégration du bâti;
- les réclamants estiment que les modifications apportées au projet sont dérisoires, comme par exemple les modifications apportées au pignon du bâtiment A mais aussi l'implantation de l'entrée du parking chaussée de Boitsfort.
- le recul des immeubles A et G par rapport aux façades des immeubles implantés avenue de l'Uruguay est toujours insuffisant vu la hauteur des immeubles projetés;
- les réclamants demandent de renoncer au projet actuel incohérent et de préférer le développement d'un projet alternatif, tel que la construction de logements unifamiliaux moyens, intégré au projet d'éco-quartier développé à moins de 100 m du terrain concerné par la présente demande;
- considérant que la procédure d'affichage ne porte pas préjudice aux convocations conformes des personnes ayant demandées à être entendues par la Commission de concertation;
- vu l'avis de la commission de concertation du 02/07/2008 ;
- considérant que ce terrain était couvert par un Plan Particulier d'Aménagement du Sol "Quartier Boondael 3^{ème} zone", approuvé par arrêté royal du 1^{er} mars 1962 et abrogé le 30 mars 2006;
- considérant que le PPAS de la 3^{ème} zone concerne un périmètre situé en bordure de la Commune de Watermael-Boitsfort (limite communale formée par la rue Louis Ernotte) et la Ville de Bruxelles (limite communale formée par un chemin à l'arrière des parcelles donnant sur l'avenue de l'Uruguay), que le périmètre est entrecoupé par la chaussée de Boitsfort et l'avenue de la Forêt;

Description et localisation du projet

- considérant que le terrain est délimité par la chaussée de Boitsfort, "avenue de la Forêt, la voie ferrée de la SNCB et l'arrière des jardins de la rue de l'Uruguay située sur le territoire de la Ville de Bruxelles, qu'il est libre de toute construction et qu'il est aujourd'hui partiellement cultivé;
- considérant que la typologie du bâti aux abords du terrain est diversifiée (maisons 4 façades, immeubles à appartements); que, par ailleurs, le rapport d'incidences fait le relevé des équipements et commerces implantés aux alentours; que les équipements prévus dans le projet renforceront cette offre;
- considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de la réalisation du Plan Régional du Logement arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, d'une part; que, d'autre part, les observations et craintes émises lors des deux commissions de concertation au sujet de l'insécurité, du vandalisme,... ne relèvent pas du domaine de la gestion de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;
- considérant que la demande vise à construire un ensemble immobilier composé de 9 modules et d'un parking souterrain de 82 emplacements, à créer une voirie et des espaces verts, privés et publics;
- que le site est divisé en trois grands îlots verts suivant une orientation est-ouest, et qu'il est pourvu de trois places publiques, d'une plaine de jeux et de potagers;
- considérant que, pour faciliter la compréhension du projet, les bâtiments sont identifiés alphabétiquement, à savoir: A et G pour les bâtiments implantés à l'arrière des immeubles bordant l'avenue de l'Uruguay, B, C et D pour les bâtiments situés à front de la chaussée de Boitsfort, E et F pour les bâtiments situés au centre de l'îlot et H et I pour les bâtiments implantés le long du chemin de fer;
- considérant que la superficie du terrain est de 34.107 m²;
- considérant que la superficie plancher hors sol est de 29.826 m² et que 3.989 m² sont prévus en sous-sol;
- considérant que le rapport plancher/sol net (hors sol) est de 0,87;
- considérant que l'article 0.2 des prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol prévoit, pour les permis d'urbanisme portant sur une superficie au sol de plus de 5.000 m², le maintien ou la réalisation

d'espaces verts d'au moins 10 % de cette superficie comprenant au moins un espace vert d'un seul tenant de 500 m² de superficie au sol;

- considérant que le projet prévoit près de 51 % nets de surface perméable (superficie imperméable: 16.759 m²), comprenant la création d'un espace vert d'un seul tenant totalisant au moins 500 m²;
- que les interventions proposées répondent aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre;
- que la plupart des logements des rez-de-chaussée disposent de jardins privés, ce qui contribue au caractère verdurisé du site et à son bon entretien;
- que les circulations piétonnes sont organisées en intérieur de l'îlot, au moyen d'une série de venelles qui rejoignent les places publiques;
- qu'il convient de pourvoir au bon éclairage du site y compris au niveau des venelles;
- considérant les précisions apportées quant à l'éclairage des venelles dans la note explicative jointe aux plans déposés le 14/05/2008, celui-ci étant assuré par un éclairage privé aux immeubles desservis;
- que le projet prévoit l'abattage de 115 arbres;
- que cet abattage est accompagné de la replantation de 200 arbres (63 tilleuls, 49 érables, 22 bouleaux argentés en remplacement des marronniers prévus dans la demande initiale-, 36 saules pleureurs et 28 prunus) et la plantation de haies clôturant les jardins;
- considérant que le projet prévoit également la création d'un passage piéton, accessible aux personnes à mobilité réduite, le long du chemin de fer, assurant une liaison entre la chaussée de Boitsfort et l'avenue de la Forêt dans le prolongement de l'accès à l'arrêt SNCB existant depuis la chaussée;

Voirie-Parking

- considérant que la nouvelle rue projetée, dans les plans déposés le 14/05/2008, à sens unique, donne accès au site depuis la chaussée de Boitsfort à proximité du carrefour de la rue du Dries, la sortie étant face à la rue Louis Ernotte;
- considérant par conséquent que le sens de circulation a été inversé;
- considérant que le rapport d'incidences ne relève pas de problèmes de circulation dans le quartier ni de saturation du parking en voirie;
- considérant que le site est situé dans une zone bien desservie en transports en commun (zone B du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme);
- considérant que le projet initial s'accompagnait de l'aménagement d'emplacements de parking à l'air libre, organisés en épi, le long de la chaussée de Boitsfort et parallèles ou perpendiculaires au tracé de la voirie projetée, pour un total de 117 emplacements;
- que le projet (plans déposés le 14/05/2008) prévoit le placement de l'ensemble des 107 emplacements de parking à l'air libre parallèlement aux voiries;
- qu'une telle implantation permet de dégager les abords des espaces publics communs et la plaine de jeux;
- que ce nombre résulte des besoins en parking des nouvelles constructions, et plus particulièrement des logements sociaux, calculé sur base d'un emplacement pour deux logements;
- considérant qu'en outre, un parking de 82 emplacements est prévu sous les immeubles destinés aux logements moyens (bâtiments A et G);
- considérant que le nombre d'emplacements pour ces immeubles répond à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose pour la construction d'immeubles à logements multiples, minimum un à maximum deux emplacements par logement;
- considérant que, selon le rapport d'incidences, la demande en stationnement des logements projetés est rencontrée;
- considérant que le parking souterrain était accessible depuis la voirie à créer, à l'extrémité du bâtiment G et que sa rampe était en partie à ciel ouvert, en fond de perspective de la nouvelles voirie depuis la chaussée de Boitsfort, ce qu'il convient d'éviter dans un souci d'un bon aménagement paysager;
- que le projet (plans déposés le 14/05/2008) prévoit la création d'une rampe de parking accessible directement depuis la chaussée de Boitsfort, l'entrée du parking se trouvant dans la première travée du bâtiment A;

- considérant qu'une telle disposition raccourcit la rampe à l'air libre et que celle-ci est placée au point le plus éloigné des façades arrière des immeubles implantés avenue de l'Uruguay;
- considérant que l'ensemble de la nouvelle voirie est asphaltée et que les eaux pluviales sont évacuées par le réseau d'égout public;
- considérant qu'un certain nombre de mesures sont prises afin d'ajouter des dispositifs d'amortissement des eaux de pluies au niveau des espaces publics et des citernes d'eau de pluie;
- que ces mesures concernent la création de toitures vertes et l'utilisation de matériaux percolants pour les revêtements des trottoirs et des espaces publics;

Les immeubles

- considérant que le projet prévoit la construction de 316 logements, répartis sur 9 modules, dont 234 sont destinés au logement social et 82 au logement moyen;
- considérant que le projet propose une répartition du type de logements en 94 appartements 1 chambre dont 12 duplex, 109 appartements 2 chambres dont 4 duplex, 81 appartements 3 chambres dont 9 duplex et 32 appartements 4 chambres dont 21 duplex;
- que le projet présente dès lors 30% de logements d'une chambre, 34% de deux chambres, 26% de trois chambres et 10% de quatre chambres, ce qui pourvoit à une bonne mixité;
- que cette répartition est prévue sur l'ensemble des niveaux offrant ainsi l'accès aux jardins à des familles nombreuses;
- que ces logements présentent des superficies variant de 55 m² (appartement une chambre) à 70 m² (appartement deux chambres) et 100 m² (appartements de plus de trois chambres);
- considérant que, compte tenu des surfaces offertes et de leur aménagement, le projet prévoit, de manière générale de bonnes conditions d'habitabilité et de confort pour les nouveaux logements;
- considérant que le projet ne nécessite pas le placement d'ascenseurs conformément aux dispositions de l'article 15 du Titre II du Règlement Régional d'urbanisme;
- considérant, en effet, que les derniers niveaux sont organisés en duplex; qu'aucune entrée de logement n'est prévue au 4^{ème} étage;
- considérant que le projet offre la possibilité de placer, dans le futur, et si cela s'avère nécessaire, des ascenseurs à proximité des cages d'escaliers communes, sans pour autant remettre en cause les plans d'occupation des immeubles;
- considérant que le projet est conforme aux dispositions du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite en cas d'immeubles dépourvus d'ascenseur, le parking ainsi que les parties communes des logements implantés au rez-de-chaussée étant accessibles;

Bâtiments A et G

- considérant que ces immeubles sont implantés perpendiculairement à la chaussée de Boitsfort, en vis-à-vis des façades arrière des immeubles de l'avenue de l'Uruguay;
- qu'ils présentent un gabarit de 3 étages sur rez-de-chaussée, surmontés d'un étage présentant ponctuellement des retraits;
- qu'ils sont destinés à 42 appartements pour le bâtiment A et 33 appartements pour le bâtiment G (42 appartements deux chambres et 21 appartements 3 chambres, 4 duplex deux chambres et 8 duplex trois chambres);
- considérant que le sous-sol des immeubles est destiné à un parking de 82 emplacements (dont trois pour personnes à mobilité réduite) et à des équipements techniques;
- considérant que le rejet d'air vicié du parking se fait en toiture des bâtiments principaux, en deux endroits, l'amenée d'air étant assurée sur la face arrière;
- qu'à l'arrière, les logements du rez-de-chaussée bénéficient de terrasses aménagées sur la toiture plate du parking en sous-sol;
- considérant que la demande initiale prévoyait, au-delà de ces terrasses, et jusqu'à la limite mitoyenne, la préservation d'une zone plantée, destinée à faire partie de l'espace public;

- considérant que les façades arrière projetées étaient distantes des façades arrière des immeubles situés à front de la rue de l'Uruguay de 25 à 40 m;
- considérant que le projet (plans déposés le 14/05/2008) prévoit le déplacement des immeubles de 2m vers la voirie projetée et l'aménagement de jardins privés à l'arrière jusqu'à la limite mitoyenne;
- qu'une telle implantation est de nature à préserver un plus grand nombre d'arbres et à donner plus aisément accès à un jardin orienté côté sud;
- considérant que des jardinets privés de plus petites dimensions sont aménagés à l'avant;
- considérant que le bâtiment A présentait un pignon quasi aveugle chaussée de Boitsfort et qu'il était précédé d'une rampe servant à l'évacuation des containers poubelles placés au sous-sol, longeant la voirie et située face à un passage piétons;
- que le projet (plans déposés le 14/05/2008) supprime la rampe d'évacuation des déchets au profit d'une zone plantée, les containers étant évacués par la rampe de parking, et qu'il prévoit le percement d'une baie supplémentaire sur le pignon améliorant ainsi sa qualité architecturale;

Immeubles B, C et D :

- considérant que ces immeubles se développent à front de la chaussée de Boitsfort;
- considérant que le bâtiment C est implanté parallèlement à l'immeuble situé de l'autre côté de la voirie, ce qui crée une petite place publique triangulaire;
- considérant que ces immeubles, dont les gabarits varient de deux à quatre niveaux sur rez-de-chaussée, sont divisés en 20, 38 et 37 entités (34 appartements une chambre, 18 appartements 2 chambres, 25 appartements 3 chambres, 3 appartements 4 chambres, 5 duplex 1 chambre, 1 duplex 3 chambres et 9 duplex 4 chambres);
- que l'entrée de ces logements est surélevée jusqu'à 3,20 m dans la partie basse du terrain;
- considérant que cette disposition assure une certaine intimité des logements vis-à-vis de la place;
- considérant que les plans modificatifs prévoient sous l'entrée des logements la création d'un commerce de 150 m² et d'une zone d'équipements à l'extrémité du bâtiment C (193 m² + 116 m²);
- qu'une seconde zone d'équipements est créée à l'extrémité du bâtiment B, donnant sur la place, de 83 m²;
- considérant que l'utilisation de ce niveau, inexploité dans la demande initiale, permet d'éviter le haut mur aveugle qui bordait la place;
- considérant que le projet (plans déposés le 14/05/2008) améliore la convivialité de la place par la création du commerce et des équipements mais aussi par la suppression du parking en épis le long de la chaussée de Boitsfort;

Bâtiments E et F:

- considérant que ces bâtiments sont implantés à l'intérieur du site, parallèlement à la chaussée de Boitsfort, à une distance d'environ 22 à 30 m des autres blocs les plus proches;
- qu'ils présentent le gabarit le plus élevé des nouvelles constructions, de trois étages sur rez-de-chaussée surmontés de deux niveaux présentant ponctuellement des retraits;
- qu'ils sont destinés à 49 appartements pour le bâtiment E et 33 appartements pour le bâtiment F (41 appartement 1 chambre, 16 appartements 2 chambres, 12 appartements 3 chambres, 4 appartements 4 chambres, 3 duplex 1 chambre, 1 duplex 3 chambres et 5 duplex 4 chambres);
- que les appartements situés au rez-de-chaussée de ces immeubles disposent de jardins privatifs à l'avant et à l'arrière;
- considérant que les plans déposés le 14/05/2008 prévoient l'aménagement d'une zone d'équipements, ouverte sur la plaine de jeux, au rez-de-chaussée de l'immeuble E, d'environ 250 m²;

Bâtiments H et I :

- considérant que ces bâtiments sont implantés dans la partie arrière du site, parallèlement à la nouvelle voirie et au chemin de fer;

- qu'ils sont divisés en 30 appartements pour le bâtiment H et 34 appartements pour le bâtiment I (14 appartements 1 chambre, 23 appartements 2 chambres, 12 appartements 3 chambres, 4 appartements 4 chambres, 4 duplex 1 chambre et 7 duplex 4 chambres);
- que les appartements situés au rez-de-chaussée de ces immeubles disposent également de jardins privatifs à l'avant et à l'arrière;
- considérant que, entre les jardins privatifs des immeubles E et F et des immeubles H et I sont prévus les potagers;
- vu les informations complémentaires jointes au dossier concernant le statut privé de ces potagers et sur le fait que les différents accès seront clôturés au moyen de grilles;
- que le sous-sol situé à l'extrémité du bâtiment H est transformé en zone d'équipements d'environ 142 m²;
- considérant que ce local n'est accessible que par l'arrière, par une rampe donnant accès au local poubelle situé à proximité et qu'en façade avant, le local n'est pas visible et que, en façade latérale, les baies de fenêtre sont situées au niveau du sol; qu'il ne peut être semi enterré;
- considérant qu'il convient d'assurer plus de lisibilité à ce local depuis l'espace public;

De manière générale:

- vu les remarques du 15/02/2008 d'Infrabel, jointes au présent permis;
- considérant que l'ensemble des constructions présentait des toitures plates lestées de graviers roulés pour les parties inaccessibles ou recouvertes d'un lattis en bois pour les terrasses;
- considérant que les plans déposés le 14/05/2008 précisent que les toitures plates, sur lesquelles ne sont pas implantés de panneaux solaires, seront partiellement végétalisées;
- que les façades sont recouvertes d'un enduit minéral lisse de ton blanc et que les menuiseries extérieures seront en bois noir;
- que les escaliers d'accès aux logements extérieurs sont composés d'éléments en acier galvanisé;
- considérant que les modules sont rythmés par différents retraits aménagés en terrasse et qu'ils sont ponctués par les cages d'escalier formant la liaison entre les différents bâtiments;
- que le projet prévoit l'implantation des immeubles suivant une orientation est-ouest, ce qui est favorable à un habitat de type basse énergie;
- considérant que, de manière générale, le projet prévoit une série de mesures garantissant de bonnes performances énergétiques (K 35);
- considérant que le demandeur a confirmé en séance de la commission de concertation que des panneaux solaires seront placés sur les toitures de certains modules;
- considérant, de manière générale, que l'implantation des immeubles et leur gabarit s'intègrent au cadre urbain environnant;
- considérant qu'en ce qui concerne les parties communes des immeubles, le projet prévoit des locaux pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants au rez-de-chaussée ou au sous-sol de chaque module;
- considérant que la capacité des locaux vélos prévus répondent au titre VIII art.13 (475m² pour 29826m² hors-sol);
- que ces espaces sont complétés par de petites annexes en bois construites dans les zones de potagers et non dans les zones de jardins privés des logements comme prévu dans la demande initiale; que cette solution permet de dégager au maximum la zone de jardin privé;
- considérant que la zone commune qui sera, le cas échéant, destinée aux potagers fera normalement l'objet d'une convention d'usage à intervenir avec le Foyer Ixellois, laquelle déterminera ses modalités de gestion et d'entretien;
- que 4 locaux poubelles accessibles depuis la voirie sont prévus au rez-de-chaussée et en about de groupe de 50 à 60 logements;
- considérant que le projet prévoit des chaufferies centralisées pour les immeubles plutôt que des chaudières individuelles en raison d'économie d'énergie;
- qu'il prévoit le placement de 9 citernes enterrées qui alimentent les sanitaires des différents logements ainsi que pour l'entretien des jardins et des parties communes, conformément au Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à la récolte des eaux pluviales;
- considérant que le trop plein de chaque citerne est raccordé à un puits perdu d'infiltration limitant ainsi les rejets des eaux pluviales des toitures dans le réseau d'égout public;

- vu l'étude réalisée dans le rapport d'incidences concernant l'égouttage du site;
- vu que le rapport d'incidences aborde l'aspect du chantier dans les différents domaines analysés; que toutes les obligations légales du chantier devront être respectées et seront reprises dans un permis de chantier séparé distinct;
- que, vu les mesures prises afin d'éviter l'apport des eaux de pluie dans le réseau public, le dimensionnement des égouts sera, suivant le rapport d'incidences, suffisant afin d'absorber l'évacuation des eaux usées des logements projetés;
- considérant que l'absence de sous-sol sous les modules en dehors des bâtiments A et G, ne permet pas l'aménagement de locaux de rangement ou de stockage, en dérogation à l'article 3 §1 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- vu la note technique reçue le 11/07/2008 déterminant les exigences d'isolement acoustique des façades et cumulée à une carte de bruit et jointe au présent permis; que les prescriptions déterminent le niveau d'isolement acoustique que la façade doit apporter afin de garantir un bon confort acoustique à l'intérieur des bâtiments;
- Vu la note technique reçue le 11/07/2008 relatif à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales ruisselées et jointe au présent permis et fournissant la garantie sur la capacité d'absorption des eaux dans les égouts publics;
- considérant, en définitive, qu'au vu de ce qui précède, le projet ne nuit pas au bon aménagement des lieux;

Article 2 Le titulaire du permis devra:

1/ respecter les conditions suivantes:

- se conformer aux plans cachetés et numérotés: 1 a, 1 b/A, 3a1A, 3b/A, 3/A, 4/A 5/A, 6/A, 7/A, 8/A, 9/A, 10, 11,12a1A, 12b, 12c, 13/A, 14, 15, 16/A, 17/A, 18/A, 19/A, 20, 21, 22/A, 23/A, 24a, 24b/A, 25/A, 26/A, 27/A, 28/A, 29/A, 30/A, 31/A;
- améliorer la lisibilité depuis l'espace public et les conditions de confort de l'équipement situé sous le bâtiment H en réalisant son accès à partir de la voie publique à côté de l'entrée au logement de l'immeuble et en agrandissant les baies en porte-fenêtres;
- prévoir des toitures végétalisées pour l'ensemble des toitures plates non accessibles des immeubles;
- appliquer toutes les mesures d'isolation acoustique et vibratoire nécessaires pour assurer les qualités résidentielles des logements implantés le long du talus du chemin de fer conformément à la note sur l'isolation acoustique;
- appliquer toutes les mesures détaillées dans la note relative à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales ruisselées;
- Prévoir l'accès des équipements aux personnes à mobilité réduite conformément au titre IV du règlement régional d'urbanisme, en veillant à limiter au maximum l'impact des rampes d'accès;
- se conformer aux avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 6/12/07 avec référence 2007.1296/1, et du 14/5/08 avec référence 2007.1296/4
- se conformer à l'avis d'Infrabel du 15/02/2008, ses références: 1-I/L26/BK14.300/3516I1xelles/GL
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc. ...).

12. Pour justifier son intérêt au recours, la commune de Watermael-Boitsfort fait valoir que le site d'implantation de 34.107 m² borde immédiatement son territoire, à moins de 50 mètres, et qu'elle a été désignée comme commune directement concernée par les incidences du projet par le fonctionnaire délégué.

Quant aux deux autres requérants, ils indiquent qu'ils sont des riverains immédiats (avenue de l'Uruguay) du site d'implantation, que leurs propriétés sont mitoyennes avec ce site, sur lequel ils ont des vues directes, et que leurs jardins bordent une zone de lisière arborée qui constitue un écran végétal important.

Par ailleurs, le troisième requérant a également introduit, le 16 août 2008, un recours auprès du Collège d'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale;

II. La recevabilité de la demande de suspension

Considérant que la S.L.R.B., partie intervenante, conteste la recevabilité du recours en annulation et de la demande de suspension introduits par la commune de Watermael-Boitsfort; qu'elle fait tout d'abord observer que cette recevabilité est subordonnée à la production de la délibération du plus prochain conseil communal suivant la séance de délibération du collège et autorisant l'introduction du recours; qu'elle fait observer que la décision prise par le collège date du 5 août 2008, que le recours a été introduit le 23 septembre suivant et que normalement à cette date le conseil communal aurait dû déjà se réunir pour ratifier la décision du collège, alors qu'une telle délibération du conseil communal n'est pas annexée au recours; que l'intervenante fait ensuite valoir que s'agissant d'un permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 175 du CoBAT, l'article 181, alinéa 1^{er} du même CoBAT ouvrirait à la commune «concernée par le projet» un recours administratif auprès du Collège d'urbanisme; qu'elle conclut que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort n'ayant pas exercé ce recours administratif préalable dans le délai imparti de trente jours, son recours au Conseil d'Etat est irrecevable;

Considérant que l'article 270 de la nouvelle loi communale dispose comme suit :

« Le collège des bourgmestre et échevins répond en justice à toute action intentée à la commune. Il intente les actions en référé et les actions possessoires; il fait tous les actes conservatoires ou interruptifs de la prescription et des déchéances.

Toutes autres actions dans lesquelles la commune intervient comme demanderesse ne peuvent être intentées par le collège qu'après autorisation du conseil communal»;

Considérant qu'en l'espèce est annexée à la requête unique une décision du collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort datée du 5 août 2008 et décidant d'introduire un recours en annulation et une demande de suspension contre le permis d'urbanisme du 23 juillet 2008; qu'il ressort de l'article 270 précité que le collège des bourgmestre et échevins est habilité à introduire, au nom de la commune, une requête en référé sans avoir à demander l'autorisation du conseil communal; que le recours en suspension devant le Conseil d'Etat est une forme de référé; qu'il y a dès lors lieu de constater, et sans préjuger de la recevabilité du recours en annulation, que la demande de suspension est recevable puisque son introduction a été décidée par l'organe compétent à cet effet;

Considérant, pour le surplus, que l'intervenante se méprend en faisant valoir que la commune de Watermael-Boitsfort aurait dû introduire un recours administratif préalable auprès du Collège d'urbanisme contre le permis d'urbanisme attaqué; qu'en effet la commune de Watermael-Boitsfort n'est pas la «commune concernée par le projet», au sens de l'article 181, alinéa 1^{er}, du CoBAT, mais seulement, et au même titre que la ville de Bruxelles, une «commune concernée par les incidences du projet sur l'environnement», ce qui est différent et ce qui justifiait que le fonctionnaire délégué l'ait invitée à organiser une enquête publique; qu'il

s'ensuit que l'exception d'irrecevabilité soulevée par l'intervenante ne peut être accueillie;

III. Exposé par les requérants du risque de préjudice grave difficilement réparable

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 2, de ses lois coordonnées, le Conseil d'Etat ne peut ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte attaqué sont invoqués et si l'exécution immédiate de cet acte risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant, à ce dernier point de vue, que dans les vingt pages que la requête consacre à la description du risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants mettent essentiellement l'accent sur deux aspects: d'une part, la disparition d'un espace vert, d'autre part, la dénaturation du cadre de vie et la perte de vue et d'intimité;

Considérant qu'en ce qui concerne le premier aspect, les requérants soulignent que le terrain concerné, de dimension très importante (34.107 m²), est utilisé par les riverains à des fins d'espace vert collectif, à des fins de culture potagère ou encore comme lieu de promenade, en sorte que la disparition de cet espace constituerait une perte grave dans leur chef; qu'ils précisent que même si le site est repris dans le PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle, l'on ne pourrait objecter que ce préjudice serait simplement inhérent à l'affectation planologique prévue par le PRAS et non la conséquence de l'acte attaqué; qu'ils ajoutent que l'affectation en zone d'habitation à prédominance résidentielle ne signifie pas que l'espace vert est voué à disparaître, le PRAS prévoyant d'ailleurs le maintien des espaces verts existants et une protection spécifique des intérieurs d'îlot;

Considérant qu'en ce qui concerne la dénaturation du cadre de vie, s'accompagnant d'une perte de vue et d'intimité, les requérants font état de la réalisation, en lieu de place de l'espace vert existant, de 9 blocs de 316 logements pour 950 personnes, de 1000 m² d'équipements et de commerces et d'une voirie; qu'ils insistent sur le gabarit massif des immeubles, érigés devant les fenêtres arrières ouvertes sur le jardin des deuxième et troisième requérants, sur la réduction à plus de son tiers de la zone boisée avec la suppression des arbres existants incompatibles avec le projet, et concluent que «la disparition de la vue d'un espace vert, au profit d'une vue donnant sur des barres d'immeubles totalisant une longueur cumulée de près de 200 mètres sur 25-30 mètres de hauteur constitue un préjudice grave»; que les requérants estiment également que le permis attaqué engendre une atteinte à leur intimité, résultant des vues directes sur leurs jardins et sur l'intérieur de leurs maisons, en particulier depuis les étages supérieurs des bâtiments A et G; .

Considérant que les requérants dénoncent encore les difficultés de stationnement et de mobilité, en critiquant l'insuffisance des emplacements de stationnement privés prévus par le projet et le fait que les embarras de circulation

seront fortement aggravés par l'augmentation du trafic, qu'ils soulignent aussi qu'une des raisons fondamentales de l'appréciation défavorable du projet par la commune de Watermael-Boitsfort tient à l'absence d'intégration réelle du projet dans le tissu social et urbain avoisinant et estiment que «la mixité sociale sera mise à mal», la présence de logements sociaux dans les environs immédiats du site d'implantation étant déjà particulièrement importante tant du côté boitsfortois que du côté ixellois et le projet ayant pour effet d'augmenter sensiblement la densité de logements sociaux dans le quartier au détriment d'un équilibre avec les logements moyens;

Considérant que les requérants dénoncent par ailleurs une absence d'évaluation appropriée des incidences du projet et soulignent, en se fondant sur la jurisprudence existante et sur le droit communautaire, qu'il y a une présomption de risque de préjudice grave difficilement réparable, non seulement lorsqu'une étude d'incidences obligatoire n'a pas été menée, mais également dans certains cas où l'étude d'incidences ou le rapport d'incidences est lacunaire; qu'en l'espèce, les requérants, en renvoyant aux développements du sixième moyen de leur requête énumèrent les graves lacunes qui entacheraient l'évaluation des incidences réalisée et qui ont trait à la problématique des équipements, qui représentent une modification majeure apportée au projet initial, à l'absence d'examen des alternatives, à la problématique du stationnement, ou encore à l'appréhension lacunaire des aspects géotechnique et hydrologique ainsi que de la problématique acoustique; qu'ils estiment également qu'il y a eu une absence d'évaluation appropriée du site existant, le rapport d'incidences étant extrêmement laconique sur la configuration existante du site d'implantation et sur les incidences quant à la faune et la flore;

Considérant que les requérants font enfin valoir que l'exécution du chantier risque de leur causer un préjudice grave difficilement réparable, compte tenu de la grande ampleur du projet et des nuisances considérables, en termes de bruit et charroi, qu'engendrera le chantier; qu'ils ajoutent que le préjudice vanté est difficilement réparable, étant donné que l'importance du projet ainsi que l'achèvement des constructions et l'hébergement de 950 personnes au moment où interviendrait un arrêt d'annulation rendent improbable une remise en état des lieux;

IV. Examen

Considérant, certes, que le permis d'urbanisme attaqué autorise la construction de plusieurs immeubles d'un gabarit relativement important et entraîne la disparition d'un espace vert particulièrement appréciable au coeur d'une ville; que, cependant, le site d'implantation du projet se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle dans le plan régional d'affectation du sol adopté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en sorte que l'affectation voulue par ce plan ne permettait aucunement aux requérants de bénéficier indéfiniment d'un espace vert laissé accessible au public et utilisé temporairement à des fins de culture potagère ou de lieu de promenade; que le permis attaqué, en autorisant une construction, n'est pas susceptible de dénaturer la zone verte concernée, laquelle n'est pas ici une valeur protégée par les prescriptions urbanistiques; que les requérants ne peuvent dès lors se prévaloir d'un préjudice résultant de la construction d'immeubles sur des parcelles

de terrain destinées à être bâties conformément aux prescriptions urbanistiques applicables, les terrains appartenant à la commune d'Ixelles ayant d'ailleurs été mis à la disposition de la Société régionale du Logement en vue de réaliser les objectifs du «Plan Logement», lequel entend créer 5.000 nouveaux logements - la plupart sociaux - destinés à rencontrer l'importante demande de logements dans la Région; qu'en ce qui concerne la disparition d'un espace vert, la forme de préjudice allégué par les requérants, qui trouve surtout sa source dans l'affectation résultant des plans d'urbanisme, ne peut en tout cas être considérée comme grave;

Considérant, en ce qui concerne la perte de vue et d'intimité, que si les immeubles dont la construction est autorisée sont incontestablement d'un gabarit important, puisque le projet représente une superficie de 29.826 m² de plancher hors sol, il n'en résulte pas pour autant que le préjudice résultant d'une construction de cette ampleur devrait être considéré, par nature, comme grave; qu'il ressort de l'appréciation portée par la partie adverse lors de la délivrance du permis que «de manière générale, l'implantation des immeubles et leur gabarit s'intègrent au cadre urbain environnant», tandis qu'il ne ressort pas des pièces du dossier soumis au Conseil d'Etat qu'une telle appréciation serait manifestement déraisonnable; que l'implantation des bâtiments A et G et leur hauteur (trois étages sur rez-de-chaussée, surmontés d'un étage présentant des retraits) permettront sans doute une vue plus directe sur les jardins des deuxième et troisième requérants, mais que la perte d'intimité qui en résultera ne peut être constitutive d'un préjudice grave, compte tenu de la situation des immeubles en milieu urbain; qu'en effet, une certaine perte d'intimité constitue une gêne prévisible et inhérente à toute zone urbanisée et trouve sa cause première dans le caractère constructible de la parcelle où la construction litigieuse est prévue; que la perte d'un simple avantage (comme ici l'accessibilité à une propriété privée boisée ou une vue sur des terrains non construits) ne peut être confondue avec l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable, dès lors que la construction en milieu urbain de logements sociaux et mixtes dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS est dans l'ordre naturel des choses et liée à la vie en société, les requérants n'ayant aucun droit au maintien des avantages précités; qu'en ce qu'ils invoquent plus particulièrement une «atteinte à leur intimité» et une «dénaturation de leur cadre de vie», les requérants dénoncent en réalité les options urbanistiques qui sont à la base du projet litigieux, ce qui constitue une critique purement subjective; que le risque invoqué consiste en la crainte d'avoir à supporter à l'avenir une vue sur des constructions dont il n'est pas contesté qu'elles sont conformes à l'affectation au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle, même si les requérants voient par ailleurs dans le style des immeubles un «style particulièrement massif»; qu'en tout état de cause, le désagrément invoqué par les requérants, même s'il est réel, ne permet pas de conclure que le préjudice invoqué serait manifestement excessif par rapport aux gênes normales de voisinage en ville; qu'il doit être admis qu'en zone urbanisée, les habitants doivent tolérer une certaine gêne causée par la vue de leurs voisins sur leurs biens; qu'au surplus, l'affirmation des requérants selon laquelle «les immeubles seront érigés devant leurs fenêtres arrières ouvertes sur leurs jardins» doit être relativisée au regard du plan d'implantation, à l'échelle 1/500, joint à la demande de permis; qu'il ressort en effet de ce plan que la façade arrière de l'immeuble appartenant au troisième requérant se

situé à quelque 30 mètres du bâtiment projeté le plus proche, soit le bâtiment G, alors que la façade arrière de l'immeuble du deuxième requérant se situe à 27 mètres cinquante de la façade du bâtiment le plus proche, soit le bâtiment A; que si à l'audience, le conseil des requérants fait valoir qu'une zone de stationnement se trouve devant les bâtiments A et H, cette zone, d'une largeur limitée de 4 mètres, ne remet cependant pas en cause les distances calculées de façade à façade; qu'enfin, il y a lieu de tenir compte des données du plan végétal qui montre la présence de différents arbres existant maintenus entre les propriétés des requérants et les bâtiments A et G, outre les perspectives de replantation de 200 arbres indigènes prévus par le projet; que le même plan végétal montre aussi que les propriétés des requérants et les jardins à créer seront séparés par une haie de hêtres d'1 mètre 20; que si cette hauteur paraît certainement insuffisante pour prévenir toute perte d'intimité, rien ne s'oppose par ailleurs à ce que les requérants personnes physiques augmentent à l'avenir la densité du tissu végétal qui sépare l'arrière de leurs jardins du site d'implantation des bâtiments A et G;

Considérant, en ce qui concerne l'aggravation des problèmes de mobilité et de trafic alléguée par les requérants, que le quartier concerné, par sa situation à proximité de la chaussée de La Hulpe et de l'avenue Roosevelt ainsi que par la présence de bureaux, connaît déjà une importante circulation automobile; qu'outre le fait que l'accroissement du trafic automobile lié à la desserte d'habitations à construire est inhérent à l'aménagement de toute zone habitée, il n'est en l'espèce pas démontré que la réalisation du projet litigieux aggraverait de manière disproportionnée la circulation et les problèmes de parking; que la requête ne contient en effet que des allégations, non autrement étayées, quant à l'état de la circulation et aux difficultés rencontrées aux heures de pointe; qu'ainsi que le souligne la partie intervenante, la présence de 200 véhicules supplémentaires, c'est-à-dire de nature à engendrer 200 mouvements supplémentaires le matin et le soir, n'engendrerait *in fine* qu'une augmentation de circulation de 3 véhicules par minute, si l'on concentre ces mouvements sur une seule heure de pointe; qu'en ce qui concerne plus spécialement le stationnement, le rapport d'incidences daté du 13 mai 2008 relève un taux d'occupation actuel des parkings en voirie de 31 à 36 % pour le quartier (soit entre 76 et 82 places libres sur les 119 existantes), tandis que pour l'avenue de l'Uruguay, le nombre de places libres varie, suivant les comptages, de 26 à 19 sur les 39 disponibles; que si le conseil des requérants met en cause à l'audience le choix par les auteurs du rapport d'incidences du moment où s'est opéré le comptage (soit un dimanche à 18 heures 30), ce moment ne paraît cependant pas de nature à fausser les résultats: outre qu'un autre comptage a eu lieu un jeudi à 11 heures 30, l'on peut présumer que le dimanche en début de soirée représente un moment où la plupart des habitants du quartier sont susceptibles de se trouver chez eux; qu'en outre, la requête est muette quant à l'existence ou non de garages chez les requérants personnes physiques ou à la possibilité d'utiliser un emplacement de stationnement privatif devant leur immeuble; qu'il s'ensuit qu'aucun élément probant ne permet de conclure que les désagréments invoqués par les requérants se réaliseront et, à supposer qu'ils se concrétisent, qu'ils représentent une modification de la situation actuelle d'une ampleur telle qu'il faille en déduire un préjudice grave;

Considérant, quant à l'argumentation de la commune de Watermael-Boitsfort tenant à «l'absence d'intégration réelle du projet dans le tissu social avoisinant» et à «la mise à mal de la mixité sociale», que la gravité d'un tel «préjudice» qui pourrait résulter de l'affectation au logement social peut difficilement faire l'objet d'une mesure objective; que si la requête se borne à faire état d'une «mise à mal des objectifs et de la politique communale en la matière», cette seule affirmation, au demeurant fort générale, ne permet pas d'établir l'existence d'un risque de préjudice grave dans le chef de la première requérante, la commune ne s'expliquant pas sur les conséquences qu'elle estime néfastes de l'ajout de logements sociaux à ceux déjà existant sur son territoire; qu'il y a par ailleurs lieu de relever qu'au sein du comité de concertation, appelé à examiner les réclamations dirigées contre le projet, les opinions étaient divisées puisque la commune de Watermael-Boitsfort avait émis un avis minoritaire défavorable, en reprenant l'argumentation contenue dans la délibération de son collège du 17 juin 2008, argumentation qui insistait notamment sur la nécessité d'une diminution du nombre de logements projetés et d'une répartition plus équilibrée entre les logements sociaux et moyens; qu'en présence de controverses de cette nature, le Conseil d'Etat n'a pas à prendre position mais doit se borner à constater que le permis litigieux concrétise certaines options en matière d'aménagement urbain et de politique régionale, options qui présentent des avantages pour les uns et des inconvénients pour les autres, mais sans que ces derniers puissent être regardés comme manifestement excessifs;

Considérant que si les requérants font valoir que l'exécution du chantier lié à la réalisation du projet leur causera un risque de préjudice, les désagréments subis pendant l'exécution de travaux de construction, même d'une certaine ampleur, ne sont en principe pas de nature à constituer un préjudice grave, et ce compte tenu du caractère temporaire de cette situation; qu'au surplus, il ressort des développements de la requête que les requérants craignent surtout les nuisances dues aux travaux, ce qui relève seulement de la manière dont le permis d'urbanisme attaqué sera mis à exécution, et non du permis lui-même;

Considérant que si les requérants dénoncent une absence d'évaluation appropriée des incidences du projet sur l'environnement et soulignent les graves lacunes qui entacheraient, à leur estime, l'évaluation des incidences réalisée, la consultation du dossier administratif, et spécialement la lecture du second rapport d'incidences communiqué par le S.L.R.B. au fonctionnaire délégué le 13 mai 2008, ne permet pas d'apercevoir en quoi ce rapport aurait induit l'administration en erreur ou n'aurait pas rempli son but qui était d'éclairer l'autorité sur les risques de préjudices pour l'environnement; que plus particulièrement, pour ce qui a trait à l'imprécision alléguée des équipements, le dossier indique que ces équipements - soit 933 m² de commerces et d'équipements tels que école des devoirs, espaces jeunes, restaurant, rangements divers pour les futurs habitants du projet - «ont été implantés avec une bonne accessibilité et directement liés à l'espace public permettant ainsi l'ouverture des façades de certains rez-de-chaussée dont celui donnant sur la place publique le long de la Chaussée de Boitsfort. Ces équipements en gros oeuvre fermé sont : 150 m² de possibilité de commerce, 193 m² de possibilités d'équipements, 116 m² de possibilités d'équipements, 249 m² de possibilités d'équipements, 142 m² de

possibilités d'équipements ...»; qu'en ce qui concerne la problématique du stationnement et les points de conflits entre la voirie existante et les voiries à créer, il y a lieu de relever que la critique quant au caractère inapproprié du stationnement concerne la chaussée de Boitsfort et que pour les conflits de circulation, le plan d'implantation (situation projetée) montre que les raccords avec la voirie existante se font également avec cette chaussée, alors que les requérants personnes physiques habitent avenue de l'Uruguay et ne font pas le lien entre les deux voiries; qu'en ce qui concerne l'appréhension lacunaire des aspects géotechnique et hydrologique, les requérants personnes physiques ne fournissent aucun élément concret permettant de relier ces lacunes avec leur situation personnelle, tandis qu'ils se bornent, au sujet de la problématique acoustique, à critiquer le dépôt de notes techniques et à soutenir que la philosophie de l'enquête publique serait méconnue parce qu'ils n'ont pu s'exprimer sur le contenu de ces notes;

qu'il découle de ces différents éléments que la dénonciation par les requérants du caractère incomplet ou inapproprié de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ne peut à elle seule entraîner une présomption de l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable autonome; qu'il en va d'autant plus ainsi qu'il s'agit ici d'un projet soumis à rapport d'incidences et que le législateur a estimé que dans ce cas, l'évaluation des incidences sur l'environnement pouvait être établie par le demandeur de permis, sans devoir recourir à une évaluation scientifique des incidences du projet;

V. Conclusion

Considérant que pour l'ensemble de ces motifs et dans l'état actuel du dossier, la condition de l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable ne peut être retenue;

Considérant que faute de satisfaire à l'une des conditions prescrites par l'article 17, § 2, précité, des lois sur le Conseil d'Etat, la requête ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

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

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le quinze décembre deux mille huit par :

M. QUERTAINMONT,	président de chambre f.f.,
Mme ROBA,	greffier.

Le Greffier,	Le Président f.f.,
--------------	--------------------

N. ROBA.	Ph. QUERTAINMONT.
----------	-------------------