

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 193.513 du 26 mai 2009

A. 190.305/XV-875

En cause : **1. BIESEMANS** Carole,
2. DE FRE Edmond,
3. BAUDOUX Marie-Chantale,
4. DIENNE Renaud,
5. DI BIASE Elma,

ayant tous élu domicile chez
Mes F. VAN DEN BOSCH &
A. BOURMORCK, avocats
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,

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

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 12 novembre 2008 par Carole BIESEMANS, Edmond DE FRE, Marie-Chantale BAUDOUX, Renaud DIENNE et Elma DI BIASE, qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du 10 septembre 2008 par laquelle le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale a octroyé à la s.a. Sfar-Molenblok un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un immeuble de 31 appartements sociaux, l'aménagement d'une voirie d'accès et l'implantation de 24 emplacements de parking sur un bien sis à 1120 Neder-Over-Heembeek, rue du Molenblok, cadastré Section D, Division 19e, parcelle n° 33 K 2;

Vu le dossier administratif et la note d'observations;

Vu le rapport de Mme MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base des articles 93 du règlement général de procédure et 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 17 mars 2009, les convoquant à comparaître le 28 avril 2009;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. BOURMORCK, avocat, comparaisant pour les parties requérantes et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme MARTOU, 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 du recours se présentent comme suit:

Les requérants habitent à 1120 Bruxelles (Neder-Over-Heembeek), dans une artère qu'ils identifient comme la rue Warandeveld, n° 70, 74 et 86 A; d'après les plans, le n° 86 A est bien sur cette rue, mais les deux autres sont en intérieur d'îlot, accessibles par un chemin qui donne dans une impasse perpendiculaire à la rue Warandeveld, et désignée au dossier sous le nom de «rue du Molenblok»; le prolongement de cette impasse de l'autre côté de la rue Warandeveld est désigné tantôt sous le nom de «rue du Molenblok», tantôt sous celui d'«avenue de la Reine des Prés».

Le 30 novembre 2007, la s.a. Sfar-Molenblok introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un immeuble de 31 appartements sociaux sur un terrain situé à 1120 Neder-Over-Heembeek, sur le territoire de la ville de Bruxelles, rue du Molenblok, cadastré Section D, Division 19e, parcelle n° 33 K 2. Le projet se situe à front de l'impasse, du côté opposé aux maisons des trois premiers requérants, et porte notamment sur le réaménagement de celle-ci. Il s'agit d'un projet mixte, la demande de permis d'urbanisme portant également sur l'implantation de 23 emplacements de parking en voirie.

Une enquête publique devait être organisée en raison de diverses dérogations sollicitées au règlement régional d'urbanisme, de la modification d'un intérieur d'îlot et de l'aménagement d'une voirie. Elle s'est déroulée du 7 février 2008 au 7 mars 2008 et a suscité 74 réclamations. A cette occasion, les requérants ont

formulé des observations, concernant notamment le gabarit du bâtiment, son implantation, sa profondeur, l'atteinte qu'il porte au cadre urbain environnant, sa non-conformité aux règlements en vigueur ainsi que des critiques concernant la sécurité, les parkings, l'absence de trottoir et l'insuffisance des infrastructures. La commission de concertation a émis, le 18 mars 2008, un avis «défavorable sur la demande telle que présentée» pour la ville de Bruxelles, favorable sous condition pour l'AATL-DU (administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, direction de l'Urbanisme) et l'AATL-DMS (*idem*, direction des Monuments et Sites), la SDRB s'étant abstenue.

Le 3 avril, le collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles a donné un avis favorable sous condition, mais cet avis n'a pas été transmis dans les trente jours de la date de la clôture de l'enquête publique, avec cette conséquence qu'il est réputé favorable en application de l'article 177, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, *in fine*, du COBAT.

Le 20 juin, le fonctionnaire délégué demande à la Sfar-Molenblok d'introduire des plans modifiés, ce qu'elle fait le 8 août 2008. Le 10 septembre, il délivre le permis sollicité, qui porte notamment ce qui suit:

« **Article 1^{er}.** Le permis est délivré à SFAR-MOLENBLOK, c/o Mr S. Vilain, 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 arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de 31 appartements sociaux et à aménager une voirie d'accès, sur laquelle seront implantés 23 emplacements de parking;

Considérant qu'une partie du terrain se situe entre les alignements fixés par l'arrêté royal du 03/07/1933;

Vu les réclamations et observations introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 07/02/2008 au 07/03/2008; que ces réclamations et observations enregistrées, dont certaines au contenu similaire, portent principalement sur:

- le fait que le projet, – par sa hauteur, sa profondeur et ses qualités architecturales –, n'est pas intégré à son environnement; en particulier, qu'il engendre des vues directes sur les propriétés bâties voisines et en diminue l'ensoleillement;
- la disparition d'un espace vert convivial;
- l'absence de parkings intégrés au complexe, alors que la congestion du trafic automobile et le manque de places de stationnement est déjà latent dans le quartier, notamment par la présence du centre sportif;
- l'enclavement des 4 maisons en proximité immédiate du site concerné par le projet;
- l'augmentation de 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,...);

Considérant l'avis majoritairement défavorable de la commission de concertation du 18/03/2008, libellé comme suit:

(Citation)

Considérant que l'implantation du futur complexe de logements en façade avant doit se faire sur l'alignement décrété par l'arrêté royal du 03/07/1933; que cette implantation a l'avantage d'augmenter la zone de cours et jardin en intérieur d'îlot;

Considérant que le projet doit tenir compte au mieux, – par ses caractéristiques urbanistiques et architecturales intrinsèques –, des caractéristiques du site environnant dans lequel il s'implante et, en particulier, des caractéristiques des propriétés bâties à sa proximité immédiate; qu'à ce titre, et sans hypothéquer l'urbanisation des parcelles mitoyennes au projet, il y a donc lieu de:

- améliorer sa liaison avec la parcelle bâtie en mitoyenneté avec le module 1 du futur complexe;
- diminuer le gabarit général du futur complexe, y compris en intervenant dans la forme de la toiture;
- revoir la composition de la façade principale en affirmant la trame parcellaire du quartier environnant;
- respecter les obligations du code civil en matière de vues;

Considérant que la voirie d'accès au complexe projeté dessert également 4 propriétés bâties et des garages; que le nouvel accès proposé ne peut handicaper l'accès actuel à ces propriétés existantes et aux garages, ne fût-ce que pour une raison de sécurité;

Considérant l'avis de l'ANLH en date du 29/01/2008¹;

Considérant que le fonctionnaire délégué a fait appel, en date du 20/06/2008, à l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) afin de demander des plans modifiés répondant aux conditions suivantes:

(Citation)

Considérant que les plans modifiés, déposés par le demandeur le 08/08/2008, rencontrent en tous points les conditions énoncées par le fonctionnaire délégué dans sa demande précitée du 20/06/2008;

Considérant que la typologie du quartier bâti aux abords du terrain est diversifiée; que le projet amendé, revu de manière à diminuer son impact en profondeur et en hauteur, reste compatible avec cette typologie qui ne renvoie pas un modèle unique d'architecture; que la diminution du gabarit du complexe et l'adaptation de sa toiture amélioreront sensiblement les conditions d'ensoleillement du voisinage bâti; que le projet amendé, prévoyant des murs mitoyens en attente, supprime toute vue directe sur les héritages voisins;

Considérant que l'affectation actuelle du site relève d'une situation de fait; que, en droit, le domaine repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol, est bien une zone constructible;

Considérant que le projet, tel qu'introduit, comptait 23 emplacements de parking; que ce nombre résultait de l'offre prévisible pour le type de logements prévus, soit 8 appartements une chambre, 8 appartements deux chambres, 10 appartements trois chambres et 5 appartements quatre chambres; qu'en effet, le profil des ménages pour les appartements une chambre, statistiquement, renvoie à des ménages non motorisés, tournés préférentiellement vers les transports collectifs; qu'il est, enfin, techniquement impossible de prévoir un parking souterrain sous le complexe, compte tenu de sa faible profondeur rendant impossible l'établissement d'une rampe d'accès normale; que l'installation d'un ascenseur à voitures constituerait une charge budgétaire anormale pour ce type d'investissement, à finalité sociale par ailleurs;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer un passage suffisamment large aux propriétés et garages existants, notamment pour les véhicules de sécurité; qu'il

¹Le seul avis de cette date figurant au dossier est celui du service sécurité et salubrité publiques. Il existe une a.s.b.l. ANLH (Association nationale pour le logement des personnes handicapées), mais aucun document émanant d'elle ne figure au dossier.

y a donc lieu de supprimer l'emplacement de parking n° 7; que de ce fait, le nombre total d'emplacements de parking sera au total de 24²;

Considérant, raisonnablement, que l'aménagement amendé de la voirie, par son ampleur réduite à l'échelle du quartier, n'empêchera pas à lui seul les développements futurs du réseau viaire de celui-ci; qu'en termes de mobilité, la réflexion doit porter sur un périmètre d'analyse pertinent plus large, qui englobe à tout le moins les points générateurs de conflit structurels, tel le centre sportif voisin;

Considérant, enfin, que le site est situé dans une zone bien desservie en transports en commun (zone C du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme), en lisière d'une zone B;

Considérant que la charge de 31 nouveaux ménages dans le quartier n'est pas, par sa quantité, disproportionnée au point de rompre l'équilibre urbain du quartier; que, sereinement, cet équilibre dépendra aussi des conditions du "bien vivre ensemble" développées conjointement par les résidents et les nouveaux arrivants; que le projet, en définitive, s'inscrit dans le cadre de la réalisation du Plan Régional du Logement arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que les observations et craintes émises en commission de concertation du 18/03/2008 au sujet de l'insécurité, du vandalisme, ... ne relèvent pas du domaine de compétence de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme; qu'elles renvoient à des mesures de police de la compétence du bourgmestre de la ville;

Considérant que le projet, tel qu'amendé, ne contrevient plus au R.R.U., en matière d'implantation et de gabarit;

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 datés du 08/08/2008 numérotés:

(références de onze plans)

- Poser une ou des citernes d'eau pluviale conformément au titre I, art. 16 du règlement régional d'urbanisme;

- Respecter les conditions du point 7 du rapport de l'ANLH relatif à la porte d'entrée des immeubles, et plus particulièrement aux caractéristiques du seuil;

- Supprimer l'emplacement de parking n°7 des plans modifiés;

- Se conformer à l'avis du Service de l'incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/11/2007, ses références: A.2007.1031/1APM/dm, qu'il y a lieu d'adapter en fonction des plans modificatifs;

- Se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordement divers (eau, gaz, électricité; téléphone, etc...), jointes en annexe.»

Il s'agit de l'acte attaqué.

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de l'article 14 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir,

²Le plan en mentionne 25.

en ce que l'acte attaqué est délivré sous la condition que le titulaire du permis se conforme «aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc....), jointes en annexe»,

alors qu'un avis négatif avait été donné en ce qui concerne l'égouttage, le site d'implantation du projet ne comportant pas de réseau d'égouttage;

qu'ils rappellent que l'article 14 du Titre II du RRU relatif aux normes d'habitabilité des logements dispose que «tout logement est raccordé au réseau d'égouts» et indiquent qu'en l'espèce, l'avis donné le 30 janvier 2008 par la cellule égouts de la ville (réf. 1057/2008/MERCIER), joint en annexe au permis litigieux, porte qu'il n'y pas d'égout public dans le Molenblok, qu'aucune pose d'égout n'est planifiée par le département travaux de la voirie, que, conformément à l'article 14 du Titre II du RRU, le logement ne peut être raccordé à l'égout public, que le permis doit donc être refusé; qu'ils en déduisent qu'à défaut pour le projet litigieux de pouvoir être raccordé au réseau d'égout, lequel est inexistant, le permis devait être refusé, conformément à l'avis de la cellule égouts de la ville;

Considérant que la partie adverse répond qu'il n'appartient pas à la cellule égouts de la ville de dire qu'un projet ne peut être autorisé, et que rien ne permet de comprendre en quoi le raccordement à un réseau d'égouts serait techniquement impossible;

Considérant que la voirie à front de laquelle doit être érigé l'immeuble dont la construction est autorisée par le permis attaqué est actuellement un chemin de terre battue, sans aucun équipement; que les plans déposés à l'appui de la demande prévoyaient que l'immeuble aurait des caves et mentionnaient, au sous-sol, des conduits d'évacuation d'eaux usées et, à l'endroit où ils sortent de l'immeuble, la mention «branchement sur le nouveau réseau public», ce qui indique sans équivoque qu'un tel réseau n'existe pas; que, tant pour la demande initiale que pour le projet modifié à la demande du fonctionnaire délégué, les plans d'implantation portent non seulement sur les bâtiments mais aussi sur l'aménagement de la voirie; qu'il est en effet prévu de revêtir celle-ci de pavés en béton gris clair avec des dessins géométriques en pavés gris anthracite, et d'aménager des emplacements de parking au nombre de 25 dans le projet modifié (23 et 7 arbres dans le projet initial); qu'aucun de ces plans ne fait mention de la pose d'égouts, alors que ceux-ci devraient trouver place sous la voirie dont l'acte attaqué autorise l'aménagement;

Considérant que si, comme l'observe la partie adverse, rien n'indique qu'il serait techniquement impossible de raccorder l'immeuble projeté aux égouts, encore faut-il, dès lors que l'autorisation porte sur l'aménagement de la voirie, qu'elle prévoie aussi ce raccordement; qu'en effet, la pose d'égouts n'est pas un détail qui peut être réglé conformément aux exigences des services techniques communaux, mais un élément de gros œuvre qui doit être prévu avant d'autoriser l'aménagement de la voirie sous laquelle ils doivent prendre place, et qui doit être réalisé avant ou en même temps que cet aménagement; que le moyen est fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 174 du COBAT, de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir,

en ce que l'acte attaqué a été délivré sous diverses conditions,

alors que les conditions assortissant la délivrance d'un permis d'urbanisme doivent être limitées quant à leur objet et être précises;

qu'ils indiquent que le permis attaqué oblige à poser une ou plusieurs citernes d'eau, sans en préciser ni le nombre, ni le volume, ni même leur emplacement, laissant ainsi au titulaire du permis une entière appréciation dans l'exécution de cette condition; qu'il impose au bénéficiaire du permis de se conformer à l'avis rendu par le SIAMU, alors que cet avis n'est plus d'actualité étant donné les modifications apportées au projet en cours de procédure, mais également d'effectuer divers travaux de voirie, en conformité avec les exigences des services techniques communaux alors que les divers avis joints en annexe à l'acte attaqué ne contiennent aucune précision quant à la manière dont le titulaire devra exécuter les raccordements nécessités par les futurs logements, notamment en ce qui concerne le raccordement au réseau d'égout, d'autant que les plans du permis ne permettent pas de déterminer la future implantation des diverses installations, ni leur raccordement avec le réseau d'égouttage, par ailleurs inexistant; qu'ils estiment que le titulaire du permis dispose donc également d'une entière liberté dans la mise en oeuvre de cette dernière condition, laquelle n'est dès lors pas non plus conforme aux principes visés au moyen;

Considérant que la partie adverse considère, en ce qui concerne les citernes d'eau, qu'il s'agit d'un élément tout à fait secondaire et accessoire par rapport au projet litigieux; qu'elle estime que les modifications apportées au projet à la demande du fonctionnaire délégué ne sauraient être de nature à remettre en cause les considérations de l'avis du SIAMU, de même en ce qui concerne la question du raccordement aux égouts et des canalisations, qui est également accessoire;

Considérant que l'article 174 du COBAT ne concerne que les permis délivrés par le gouvernement lorsqu'il est saisi d'un recours contre une décision du collège d'urbanisme; qu'il y a lieu d'interpréter le moyen comme pris de la violation de l'article 188 du même Code, qui contient la même disposition, mais relative aux permis délivrés par le fonctionnaire délégué;

Considérant que le moyen se confond avec le deuxième moyen en tant qu'il concerne le raccordement à l'égout;

Considérant qu'en ce qui concerne les citernes à eau de pluie, il faut relever que les plans accompagnant la demande initiale prévoyaient dans les caves cinq citernes de 12.000 litres, occupant chacune une superficie supérieure à celle de la plupart des caves individuelles; qu'il ne s'agit donc pas d'un élément secondaire et accessoire; qu'à la suite de la suppression des caves dans le projet autorisé, rien n'indique où ces citernes pourraient être situées;

Considérant que le Conseil d'Etat n'est pas en mesure d'évaluer la régularité de la condition qui consiste à «respecter les conditions du point 7 du rapport de l'ANLH relatif à la porte d'entrée des immeubles, et plus particulièrement aux caractéristiques du seuil», étant donné que ce rapport ne figure pas au dossier;

Considérant que des débats succincts suffisent pour établir que le moyen est fondé;

Considérant qu'en raison de l'annulation prononcée par le présent arrêt, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 10 septembre 2008 par laquelle le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale a octroyé à la s.a. Sfar-Molenblok un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un immeuble de 31 appartements sociaux, l'aménagement d'une voirie d'accès et l'implantation de 24 emplacements de parking sur un bien sis à 1120 Neder-Over-Heembeek, rue du Molenblok, cadastré Section D, Division 19e, parcelle n° 33 K 2.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 875 euros, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt-six mai deux mille neuf par:

M.	LEROY,	président de chambre,
M.	GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS.

M. LEROY.