

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 212.705 du 22 avril 2011

A. 197.385/XV-1344

En cause : **1. DE BACKER** Martine,
2. BOUCHENY Sylvie,
ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. la s.a. **SFAR**,
2. la s.a. **SFAR Alseberg**,
ayant élu domicile chez
Mes M. SCHOLASSE
et G. VAN HOOREBEKE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite le 13 août 2010 par Martine De Backer et Sylvie Boucheny, qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution:
«1) du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 4 juin 2010 à la s.a. SFAR pour "construire un immeuble de 43 logements sociaux et de 44 logements moyens" [...];
2) de la décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 janvier 2010 de demander des plans et documents modifiés sur six points, en application de l'article 191 du CoBAT [...]»;

Vu l'arrêt n° 211.122 du 8 février 2011 accueillant les requêtes en intervention introduites par la s.a. SFAR et par la s.a. SFAR Alseberg, rouvrant les débats et renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire;

Vu le dossier administratif;

Vu l'ordonnance du 14 mars 2011 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 25 mars 2011 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaisant pour les requérantes, Me Chr. LEPINOIS, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. VAN HOOREBEKE, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

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

Considérant que les faits de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 211.122, précité;

Considérant que le permis délivré le 4 juin 2010 est rédigé comme suit:

«LE FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ,
vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Uccle
- Demandeur : S.A. SFAR c/o Monsieur VILAIN Serge
- Situation de la demande : Chaussée d'Alseberg 1091
Rue du Château d'Or
- Objet de la demande : construire un immeuble de 43 logements sociaux et de 44 logements moyens.

attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 05/08/2009;
vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 désignant les fonctionnaires délégués modifié;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juillet 1992 relatif à l'instruction par le fonctionnaire délégué des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme sollicités par une personne de droit public ou relatives à des travaux d'utilité publique modifié par l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 1993;

vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

(1) vu l'avis du 01/12/2009 du Collège des bourgmestre et échevins de Uccle;

(1) attendu que le Collège des bourgmestre et échevins de Uccle n'a pas émis son avis dans les trente jours de la date de la demande qui lui en a été faite par l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire (lettre du 05/08/2009) ni dans les trente jours de la fin de l'enquête publique; que cet avis est donc réputé favorable;

[...]

attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/10/2009 au 26/10/2009 et que 111 réclamations ont été introduites;

vu l'avis de la commission de concertation du 18/11/2009;

vu les règlements régionaux d'urbanisme;

vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRÊTE :

Article 1^{er} Le permis est délivré à la S.A. SFAR c/o Monsieur VILAIN Serge pour les motifs suivants:

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public 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 43 logements sociaux et de 44 logements moyens (ainsi que de 43 + 22 emplacements de parking en sous-sol);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- construction sur une propriété plantée de + de 3000 m² (application de la prescription 0.5 du PRAS);
- atteinte à l'intérieur de l'îlot (application de la prescription 0.6 du PRAS);
- logement en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public (application de la prescription 8.2 du PRAS);
- modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public (application de la prescription 8.3 du PRAS);
- mixité du projet (application de l'article 124 du CoBAT);
- article 147 et annexe B du CoBAT : projet soumis à RI pour l'aménagement d'une propriété plantée de + de 5000 m² et parking couvert de 25 à 200 véhicules (65);
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (titre I) en ce qui concerne l'implantation (article 3), la profondeur (article 4), la hauteur (article 5) et la toiture (article 6);

Vu les résultats de l'enquête publique;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur:

- la construction de logement en ZEIC;
- le projet compromet l'extension des équipements scolaires de la zone;
- la séparation entre les logements sociaux et les logements moyens;
- le manque d'accompagnement social (équipement);
- la densité du projet;
- le gabarit des constructions accentué par la hauteur du talus, le quartier étant composé essentiellement de R+2;
- le peu d'espaces collectifs;
- le peu de commerce dans le quartier;
- le manque de préservation du cadre biologique;
- la pression sur le cadre vert;

- la présence d'une biodiversité sur le site étant donné qu'il n'est pas fréquenté;
- le souhait de respecter les dates de nidification pour l'abattage des arbres (entre le 1^{er} octobre et le 1^{er} mars);
- la nécessité de rejeter les eaux de pluies vers le Geleystsbeek;
- le non suivi de la prescription 02 du PRAS;
- une réduction du nombre de logement permettrait de préserver une partie du site boisé, de réduire les gabarits;
- le manque de vue globale sur les demandes de permis dans le quartier, l'augmentation importante du nombre de logements et le peu d'accompagnement (mobilité, équipement, ...);
- le peu de places de parking;
- l'élargissement du trottoir qui supprime le stationnement;
- la pression importante sur la mobilité et le stationnement dans le quartier;
- le projet se situe à faible distance du site mésolithique de l'Atlas du sous-sol archéologique;

Considérant que le projet suscite des observations positives :

- les qualités architecturales indéniables du projet;
- l'attention portée à l'environnement par l'utilisation rationnelle de l'énergie;

Vu le rapport d'incidences pour l'aménagement d'une parcelle de plus de 5000 m² et la construction d'un garage couvert de plus de 24 emplacements;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 18/11/2009;

Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :

- la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service publique (ZEIC) accueille l'école communale de la rue François Vervloet et l'Institut supérieur de secrétariat;
- la ZEIC est voisine de la zone verte du Keyenbempt;
- le versant impair de la chaussée d'Alseberg est constitué d'un talus assez raide et boisé d'une végétation spontanée de plantes pionnières denses, constituant une barrière visuelle depuis les habitations du versant pair de la chaussée;
- cette situation fait également de ce talus boisé un écran au bon ensoleillement (orientation Ouest) des maisons de cette rive paire de la chaussée;
- le versant pair est constitué d'un parcellaire étroit, de maisons entre mitoyens de gabarit varié R+1+T et R+2+T de la première moitié du XX^e siècle;
- des bâtiments scolaires de grandes dimensions surplombent l'arrière du terrain (école communale de Calevoet); le stationnement est autorisé de part et d'autre de la chaussée d'Alseberg, le trottoir le long du terrain est étroit (1.2m);
- le terrain est boisé (plantation spontanée ayant poussé tout en hauteur), les groupes d'arbres sont serrés et chétifs;
- le relief du terrain est important (7m de dénivelée sur la longueur du terrain à l'alignement, 12m en tout);
- le terrain n'est pas accessible au public en raison de la pente du talus et de la végétation spontanée, dense et non entretenue;
- la nappe phréatique est située minimum 3m plus bas que le niveau bas des bâtiments;

Considérant que le projet:

- vise la construction d'un ensemble de 43 logements sociaux et de 44 logements moyens de gabarit R+2 et R+3, ainsi que de 22 + 43 emplacements de parking en sous-sol;

Considérant qu'en ce qui concerne l'affectation:

- l'article 8.2. du P.R.A.S. précise que, moyennant mesures particulières de publicité, les ZEIC peuvent être affectées aux logements et aux commerces de taille généralement faible;

- le projet sépare les logements sociaux des logements moyens;
Considérant que la ZEIC accueille l'école communale de la rue François Vervloet et l'Institut supérieur de secrétariat;
Considérant ainsi que la zone du P.R.A.S. comporte plusieurs équipements, de sorte que l'implantation d'un immeuble de logement ne remet nullement en cause l'affectation de celle-ci;
Considérant que le projet s'inscrit dès lors dans les possibilités offertes par le PRAS;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations, le projet déroge à :

- l'implantation (article 3), la profondeur (article 4), la hauteur (article 5) et la toiture (article 6);

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation:

- l'implantation de 4 bâtiments (A à D) en oblique par rapport à la rue permet de créer un recul par rapport au bâti du versant pair, un bon ensoleillement et un caractère aéré, de créer plusieurs espaces de jardins et d'offrir des vues vers les jardins et une bonne orientation EO;
- le front bâti est implanté partiellement en continuité du bâti existant, laissant un trottoir de 2.5m et une chaussée de 9m de large;
- les façades arrières sont relativement proches de la limite du terrain (minimum 5m);
- le relief du terrain est modifié pour permettre un accès physique et la perméabilité visuelle à ressembler des logements, cette modulation du relief du terrain renforce les qualités de vue;
- les parkings, enterrés au niveau de la rue, permettent de maintenir un maximum d'espace vert;
- les accès à l'arrière du site sont possibles au travers des bâtiments;
- un chemin pompier contourne le projet (dalle béton gazon), empiétant sur la propriété voisine (le S.I.A.M.U. fixant des conditions à ce cheminement);

Considérant que le parti d'implanter un front bâti discontinu le long de la voirie, en dérogation au R.R.U. (titre I art.3), permet une qualité paysagère offrant des dégagements de vues et d'ensoleillement tant pour le projet que pour les constructions existantes de la chaussée d'Alseberg;

Considérant ainsi que la dérogation sollicitée répond au bon aménagement des lieux;

Considérant que cependant l'implantation est trop proche des limites du terrain, essentiellement à l'Ouest et au bas du mur de l'école;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit:

- le projet respecte l'échelle du quartier en limitant les constructions à un gabarit de R+2 et R+3 à toitures plates, ces gabarits suivent la pente du terrain;
- des liaisons entre les différents espaces extérieurs sont localisées sous les jonctions entre les 4 ailes (les "ponts");
- les bâtiments scolaires de la rue Vervloet, à l'arrière du projet, sont plus hauts;
- le mur de clôture de l'école en mitoyenneté avec le projet est haut de +/- 6m;

Considérant que le gabarit proposé respecte les gabarits existants du quartier mais comporte des dérogations ponctuelles;

Considérant ainsi que la profondeur des constructions excède localement les 3/4 de la parcelle; que cette dérogation est liée au choix d'implantation qui permet de limiter l'impact des immeubles sur les constructions environnantes;

Considérant que la hauteur de l'Aile D1 déroge au règlement régional d'urbanisme, mais que cette dérogation demeure ponctuelle, que le dernier niveau de la toiture est établi en retrait de sorte à en atténuer l'impact visuel;

Considérant par contre que le gabarit à l'arrière de l'école est trop imposant au regard des constructions existantes;

Considérant ainsi que le niveau 62.10 du bâtiment de logements sociaux représente une dérogation trop importante en matière de hauteur et de toiture qu'il convient de supprimer;

Considérant qu'en ce qui concerne la densité:

- le projet est limité à une densité de 1.19 et une emprise au sol de 37%;

Considérant qu'en ce qui concerne l'architecture:

- le projet propose une volumétrie à toiture plate, des fenestrations "aléatoires" qui dynamisent les façades et des matériaux différenciés selon l'orientation, les façades Sud présentant des baies plus larges et des terrasses en creux ou des balcons débordants;

Considérant qu'en ce qui concerne les logements :

- le projet offre une belle diversité d'appartements (10 studios, 21 appartements 1 chambre, 22 appartements 2 chambres, 25 appartements 3 chambres et 19 appartements 4 chambres);
- les appartements sont traversants et bénéficient de vues dégagées;
- les grands logements sont situés au rez-de-chaussée pour faire bénéficier des jardins aux familles;
- les autres logements disposent d'un espace extérieur;
- chaque logement dispose d'une cuisine éclairée et ventilée naturellement;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement des abords :

- le projet crée 3 ensembles de jardins ouverts aux habitants, en continuité les uns par rapport aux autres, complétés par une zone tampon à l'Ouest et une 4^e zone de jardin au Sud du projet;
- les appartements du rez-de-chaussée bénéficieront de jardinets orientés Sud;
- le talus sera moins pentu pour ouvrir les perspectives et maximiser l'usage des jardins, les accès piétons à pente douce y sont intégrés;
- les nouvelles plantations accompagnent l'aménagement des jardins;
- les talus seront couverts de plantations basses;
- le trottoir sera élargi à 2.5m en l'élargissant sur le terrain de 1.3m;

Considérant qu'en ce qui concerne les cheminements piétons proposés vers le Keyenbempt, sur le terrain du voisin, ceux-ci devraient le cas échéant faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée en bonne et due forme;

Considérant que le projet respecte la prescription 0.2 du PRAS en créant des zones de jardin, en continuité entre eux;

Considérant que seul l'espace central entre les ailes MC et SB couvre le parking en sous-sol; que les autres espaces sont totalement en pleine terre;

Considérant que le projet doit contribuer à la réalisation du maillage vert - PRAS (8.3); qu'à cet égard une plus grande liaison doit être préservée avec la zone verte et le talus au Sud du projet;

Considérant que les nouvelles plantations doivent cependant être plus généreuses le long de la chaussée et aux abords des limites arrières du terrain;

Considérant qu'en ce qui concerne les équipements:

- les classes primaires de l'école primaire communale voisine ne sont pas saturées;
- le projet est accompagné de locaux à l'usage du quartier au rez-de-chaussée des immeubles, côté rue;

Considérant qu'en ce qui concerne le stationnement :

- 65 emplacements sont prévus, en 2 parkings respectivement de 22 places pour 43 logements sociaux et de 43 places pour 44 logements moyens;
- le projet est situé proche de la gare de Calevoet et est bien desservi par les sociétés de transports publics (STIB, TEC, De Lijn);
- les locaux vélos sont situés à proximité de la voie publique, pour au total 93 vélos, des emplacements supplémentaires sont possibles sous les "ponts";
- le Règlement régional d'urbanisme permet de réduire l'offre de stationnement pour les immeubles collectifs gérés par une société de logement social;

Considérant que le projet est situé proche de la gare de Calevoet qui dessert le centre ville et est bien desservie par les sociétés de transports publics (STIB, TEC, De Lijn);

Considérant ainsi que le nombre d'emplacements de parking prévu pour les logements sociaux (+/- 1 emplacement/2 logements) constitue un ratio défendable et conforme à la réglementation en vigueur (R.R.U. Titre VIII art.7);

Considérant qu'il convient de prévoir un emplacement par appartement pour les logements moyens;

Considérant en outre que l'élargissement du trottoir à 2.5m dans le prolongement du trottoir existant améliore la mobilité douce;

Considérant que l'élargissement du trottoir ne réduit pas la largeur existante de la chaussée, ni le stationnement dans la chaussée;

Considérant qu'en matière d'environnement:

- les citernes d'eau de pluie totalisent 84m³ et l'eau sera utilisée pour les W.-C. et les communs;
- le projet se veut de type "basse énergie" avec ventilation à double flux;
- des panneaux solaires thermiques préchaufferont l'eau alimentant les chaudières;
- chaque bâtiment est pourvu d'un local "poubelle" pour 240L, à proximité des entrées des parkings, ce qui facilite le déplacement des conteneurs vers la voie publique;

Considérant que la qualité des espaces extérieurs, privés, collectifs, récréatifs et les cheminements piétons proposés contribuent à la réalisation du maillage vert;

Vu la qualité des logements proposés;

Considérant que l'aménagement des appartements offre des espaces extérieurs, des doubles orientations, des vues dégagées et un bon ensoleillement;

Considérant que la réalisation de parking souterrain permet de dégager les abords, de réduire le nombre d'entrées et de réduire la superficie des parkings;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est réduite par l'implantation en oblique, ce qui permet en outre le bon ensoleillement de la rive paire de ce tronçon de la chaussée d'Alseberg;

Considérant que la densité du projet est acceptable en regard de la qualité d'implantation du projet;

Considérant que la découverte de matériel lithique préhistorique sur la parcelle (atlas archéologique d'Uccle, site 5, page 70) et la proximité du site fortifié du Nerckesgat impose l'application de 245 du CoBAT et qu'il convient d'assortir le permis d'urbanisme d'une clause qui permette une évaluation archéologique préalable aux travaux et le suivi archéologique des terrassements par la cellule Archéologie de la D.M.S.;

Considérant qu'il a été fait application de l'article 191 du CoBAT en demandant le 15/01/2010 des plans et documents modifiés répondant aux conditions suivantes :

- Supprimer une travée (+/- 5m) à l'aile Sud des logements moyens à partir du 2^e étage et réaménager les logements en conséquence;
- Supprimer le niveau 62.10 du bâtiment de logements sociaux;
- Conserver le nombre d'emplacements de parking;
- Planter de manière plus importante le talus le long de la chaussée (petits arbres, arbustes, taillis, ...) avec des essences assurant une grande diversité;
- Prévoir un bassin d'orage (capacité 50 litres/m² de toiture) à placer en aval des citernes à eau de pluie;
- Étudier la possibilité de raccorder l'évacuation du bassin d'orage au Geleytsbeek ou d'épandre les eaux sur le terrain;

Considérant que le demandeur a introduit le 25/02/2010 des plans et documents modifiés répondant quasi totalement à l'article 191, à savoir :

- une travée de +/- 5m est ôtée à l'aile Sud des logements moyens;
- le niveau 62.10 du bâtiment de logements sociaux est supprimé;

- le nombre d'emplacements de parking est conservé;
- le talus le long de la chaussée d'Alseberg sera planté avec des essences d'une grande diversité;
- le bassin d'orage sera d'une capacité de 50 litres/m² de toiture;

Considérant que, dans sa note explicative du 23/02/2010, le demandeur précise, en ce qui concerne les points sur lesquels il ne peut rencontrer la demande du fonctionnaire délégué, que :

- il a étudié la possibilité d'épandre les eaux évacuées du bassin d'orage sur le terrain mais cette étude a démontré que, pour des raisons techniques (mauvais sol), celle-ci ne pouvait pas s'envisager;
- le rejet du bassin d'orage dans le Geleytesbeek pourrait le cas échéant être envisagé mais celui-ci implique nécessairement des travaux liés, en partie, à une voie publique sur laquelle il n'a aucun droit;

Considérant que le demandeur précise dans la même note que, ayant quasi doublé la capacité des bassins d'orage à 50 m³, récupérant les eaux pluviales à concurrence de 10 m³ par entités, ayant opté pour des toitures vertes, il estime limiter très sensiblement le risque d'engorgement du réseau d'égout;

Considérant qu'il convient, lors de la mise en œuvre du présent permis d'urbanisme, de :

- Respecter les périodes de nidification pour l'abattage des arbres (entre le 1^{er} octobre et le 1^{er} mars); Délimiter le terrain par des grilles laissant passer les petits mammifères et les batraciens;
- Prévenir la D.M.S. de tous travaux entraînant le creusement des sols afin de permettre à celle-ci d'effectuer une évaluation archéologique;

Vu l'avis de l'A.N.L.H. du 27/08/2009 [...], analysant la conformité de la demande au R.R.U., titre IV, précisant que :

- Art. 1 - Champ d'application :

Le R.R.U. est d'application sur les parties communes des immeubles de logements multiples équipés d'ascenseur jusque et y compris la porte d'entrée des logements; et en cas de construction neuve, les parties communes y compris les portes d'entrée de chaque logement du rez-de-chaussée des immeubles dépourvus d'ascenseur;

- Art. 03 §§ 1 à 3 - Symbole international d'accessibilité :

Les exigences mentionnées dans le R.R.U. ne sont pas reprises sur les plans fournis (plan de pose des signalisations);

- Art. 04 : Voie d'accès :

Certaines entrées du bâtiment sont accessibles via 15 ou 25 marches;

Les rampes répondent partiellement aux conditions fix[ées] par le R.R.U.;

- Art. 05 § 1 - Caractéristiques de la rampe, inclinaison et palier:

Le R.R.U. n'est respecté que partiellement car, même si l'inclinaison des rampes répond aux exigences du R.R.U., les aires de repos ne sont pas aménagées;

- Art. 05 § 2 - Caractéristiques de la rampe, bords latéraux et garde-corps:

Toutes les exigences mentionnées dans le R.R.U. ne sont pas reprises sur les plans fournis;

Il n'y a aucune main courante le long des rampes sur les plans fournis; Les bordures d'une hauteur minimum de 0,05 m long des rampes, des paliers et des aires de repos ne sont pas reprises sur les plans fournis;

- Art. 05 § 3 - Caractéristiques de la rampe, dévers latéral :

Toutes les exigences mentionnées dans le R.R.U. ne sont pas reprises sur les plans fournis;

- Art. 06 § 1 - Porte d'entrée :

Même si les portes d'entrée ont un libre passage suffisant large, certaines portes d'entrée présentent un ressaut d'une hauteur de +/- 0,1 m par rapport au niveau du trottoir;

Toutes les exigences mentionnées dans le R.R.U. ne sont pas reprises sur les plans fournis;

- Art. 06 § 2 - Porte d'entrée, le palier :

Le R.R.U. n'est pas respecté car la largeur des paliers est dans la plupart des cas insuffisante (0,90 m - 1,40 m);

- Art. 07 - Emplacements de parking réservés aux personnes à mobilité réduite :

Le nombre des emplacements dans un des deux parkings prévus dans le projet est insuffisant (1 place au lieu de 2). Les emplacements prévus n'ont pas toujours 3,30 m de largeur; de plus, le projet prévoit sur tous les emplacements P.M.R. des éléments constructifs (colonnes) or, les surfaces doivent être NON MEUBLÉES suivant les exigences du R.R.U.; finalement, il aurait été opportun de prévoir une longueur de 6 m pour les emplacements P.M.R., au lieu de 5 m;

- Art. 08 - Circulation interne dans les bâtiments, Signalisation :

Les exigences mentionnées dans le R.R.U. ne sont pas reprises sur les plans fournis (plan de pose des signalisations);

- Art. 09 - Circulation interne dans les bâtiments, Couloirs

Le R.R.U. est respecté partiellement car, même si certains couloirs ont la largeur suffisante, il y a des couloirs communs qui font 0,90 m ou 1,20 m de largeur avec des retournements nécessaires; de plus, dans les locaux poubelles, le passage entre les poubelles et le mur est prévu de 0,90 m ou 1 m;

- Art. 10 - Circulation interne dans les bâtiments, Portes intérieures :

Le R.R.U. est respecté partiellement car, même si certaines portes ont la largeur suffisante, il y a certaines portes dans les parties communes qui ont un libre passage de +/- 0,70 m au lieu de 0,85 m; la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté poignée, n'est pratiquement jamais de 0,5 m;

- Art 11 § 2 — Ascenseurs, dimensions de la cabine et des portes palières:

Le R.R.U. est respecté mais toutes les exigences mentionnées dans le R.R.U. ne sont pas reprises sur les plans fournis; les dimensions des cabines, des portes et des paliers sont suffisants. Les informations concernant les boutons d'appel ainsi que l'intérieur des cabines ne sont pas reprises sur les plans fournis;

- Art 12 - Escaliers :

Le R.R.U. n'est pas respecté;

Toutes les exigences mentionnées dans le R.R.U. ne sont pas reprises sur les plans fournis;

Les marches suivant les plans fournis ont une hauteur de 18,75 cm ou 20 cm. De plus, il n'y a aucune main courante prévue long des escaliers;

Les informations concernant le revêtement des escaliers ne sont pas reprises sur les plans fournis;

- Art 15 - Équipements publics :

Toutes les exigences mentionnées dans le R.R.U. ne sont pas reprises sur les plans fournis;

Les informations concernant les boîtes aux lettres ne sont pas reprises sur les plans fournis;

Considérant que l'architecte du demandeur a introduit une note le 30/03/2010 en ce qui concerne l'accessibilité du projet aux P.M.R., précisant que:

- la rue et le terrain sont en très forte déclivité : plus de 5% de pente pour la rue et 14m de différence entre le point le plus bas à rue et le point le plus haut en fond de limite constructible pour le terrain;
- dans ce contexte difficile, un soin particulier a tout de même été apporté à l'accessibilité du projet aux personnes à mobilité réduite;
- une cage d'ascenseur est directement accessible depuis la rue, ainsi que 2 cages d'ascenseurs depuis les parkings, permettant l'accès aux P.M.R. aux appartements;
- de plus, 2 rampes rendent le projet potentiellement accessible aux P.M.R. à certains halls en fond de parcelle (déclivité inférieure à 4%);
- concernant les articles 03 à 05 du titre IV du R.R.U., les rampes d'accès ont respectivement 3,6% (MC/MD) et 3,1% (SA/SB), ce qui est inférieur à la pente de la rue, le demandeur considère donc ces rampes comme chemins paysagers et non comme dispositifs d'accès pour P.M.R.;

- concernant l'article 06 § 1 du titre IV du R.R.U., le demandeur s'engage à prévoir un ressaut de maximum 0,02m aux portes d'entrées des accès directs P.M.R. dans le dossier d'exécution;
- concernant l'article 06 § 2 du titre IV du R.R.U., le demandeur précise que son dossier est conforme en ce qui concerne les paliers des portes d'entrée dans les accès directs pour P.M.R.;
- concernant l'art. 07 du titre IV du R.R.U., le demandeur précise que, sur l'ensemble de l'opération, il propose 5 emplacements de stationnement pour P.M.R. (au lieu de 3 requis); il s'engage à respecter la largeur de 3,30 m et à modifier le cas échéant la forme des colonnes; il justifie qu'il n'a pas pu prévoir 6m entre axes (5m sont prévus au projet) pour des motifs économiques (le surcoût de structure et terrassements pour modifier la trame portante selon les niveaux était trop important);
- concernant les articles 08-09-10 du titre IV du R.R.U., en ce qui concerne la circulation interne dans les bâtiments dans les accès directs pour P.M.R., le demandeur s'engage à poser la signalisation adéquate, à dimensionner correctement les couloirs et les portes intérieures;
- concernant les articles 11 § 2 (ascenseurs, dimensions de la cabine et des portes palières), 12 (escaliers) et 15 (équipements publics) du titre IV du R.R.U., le demandeur s'engage à respecter scrupuleusement la réglementation en vigueur;

Vu l'avis de l'I.B.G.E. (division espaces verts) du 17/09/2009, duquel il a été tenu compte dans l'article 191 entre autres;

Considérant l'avis de l'I.B.G.E. (division PEB) du 11/08/2009 et ses recommandations relatives à la proposition PEB avec étude de faisabilité, annexées au présent permis [...]; considérant que l'IBGE a précisé, après relecture des recommandations, que celles-ci sont toujours d'actualité sur les plans modifiés et ne nécessitent pas une nouvelle analyse (courriel du 09/03/2010);

Considérant l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/05/2009 [...], mentionnant entre autres § 5 qu'une partie du cheminement d'accès pompiers se fait sur la parcelle voisine et qu'une servitude par rapport à ce cheminement devra être conclue avec ce voisin pour garantir la continuité des accès aménagés sur le site;

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'implantation (titre, article 3), la profondeur (titre I, article 4), la hauteur (titre I, article 5) et la toiture (titre I, article 6) sont accordées pour les motifs et aux conditions évoquées ci-dessus.

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la rampe d'accès P.M.R. et sa signalétique (titre IV, articles 3 à 5) sont accordées pour les motifs et aux conditions évoquées ci-dessus.

Article 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- Respecter les périodes de nidification pour l'abattage des arbres (entre le 1^{er} octobre et le 1^{er} mars);
- Délimiter le terrain par des grilles laissant passer les petits mammifères et les batraciens;
- Prévenir la cellule Archéologie de la D.M.S. de tous travaux entraînant le creusement des sols afin de permettre à celle-ci d'effectuer une évaluation archéologique, conformément à l'article 245 du CoBAT;
- Prévoir un ressaut de maximum 0,02m et des paliers conformes aux portes d'entrées des accès directs P.M.R., conformément à l'article 06 du titre IV du R.R.U.;
- Respecter la largeur de 3,30 m et modifier le cas échéant la forme des colonnes en ce qui concerne les emplacements de stationnement réservés aux P.M.R. dans les parkings, conformément à l'art. 07 du titre IV du R.R.U.;
- En ce qui concerne la circulation interne dans les bâtiments dans les accès directs pour P.M.R., poser la signalisation adéquate, dimensionner

correctement les couloirs et les portes intérieures conformément aux articles 08-09-10 du titre IV du R.R.U.;

- Respecter scrupuleusement les articles 11 § 2 (ascenseurs, dimensions de la cabine et des portes palières), 12 (escaliers) et 15 (équipements publics) du titre IV du HRU en ce qui concerne l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite;

- Conclure une servitude avec le voisin par rapport au cheminement d'accès pompiers qui se fait sur la parcelle voisine, ceci afin de garantir la continuité des accès pompiers aménagés sur le site;

- se conformer aux 17 plans 0 à 16 [...];

- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/05/2009 [...], et plus précisément entre autres l'§5, mentionnant qu'une partie du cheminement d'accès pompiers se fait sur la parcelle voisine et qu'une servitude par rapport à ce cheminement devra être conclue avec ce voisin afin de garantir la continuité des accès aménagés sur le site;

- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc. ...).

[...]

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

[...]»;

Considérant que les requérantes soutiennent que la «décision» prise par le fonctionnaire délégué le 15 janvier 2010, sur la base de l'article 191 du CoBAT, constitue un acte interlocutoire susceptible d'être attaqué en même temps que le permis d'urbanisme; que, selon elles, il s'agit d'une décision de principe par laquelle l'autorité compétente estime pouvoir délivrer le permis d'urbanisme si les conditions imposées sont rencontrées; qu'elles ajoutent que c'est à cette occasion que l'autorité décide de ne pas suivre les réclamations formulées à propos de la demande;

Considérant que l'article 191 du CoBAT tend à permettre, dans certains cas, à l'autorité compétente de délivrer un permis dès réception de plans modifiés introduits par le demandeur en vue de satisfaire aux conditions qu'elle a imposées; que l'objectif est d'éviter que, dans l'hypothèse envisagée, la procédure de délivrance doive être recommencée; qu'en droit, aucune décision sur la demande n'est prise avant la réception des plans modifiés; que le recours est irrecevable en tant qu'il est dirigé contre la «décision» du fonctionnaire délégué de demander des plans modifiés, en application de l'article 191 du CoBAT, laquelle ne constitue pas un acte faisant grief;

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

Considérant que les requérantes prennent un moyen, le sixième de leur requête, «de la violation des articles 2, 3, 127, § 1^{er}, 142, 150 et 151, 175, 188 et 190 du CoBAT, de la violation de la prescription 8.3 du PRAS, de la violation des articles 5 du Titre I^{er} et article 7 du Titre VIII du Règlement régional d'urbanisme arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'absence ou de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir»; qu'elles critiquent notamment la motivation du permis en ce qui concerne les gabarits; qu'après avoir rappelé la teneur de certaines observations formulées au cours de l'enquête publique, elles font valoir que les affirmations contenues dans la motivation du permis, selon lesquelles, d'une part, «le projet respecte l'échelle du quartier en limitant les constructions à un gabarit de R+2 et R+3 à toitures plates» et, d'autre part, «le gabarit proposé respecte les gabarits existants du quartier mais comporte des dérogations ponctuelles» sont erronées; qu'ainsi, elles relèvent que face au projet se trouvent 19 maisons unifamiliales de gabarit R+1 (avec une hauteur moyenne sous corniche de 7,5 mètres) et 11 maisons unifamiliales de gabarit R+2 (avec une hauteur moyenne sous corniche de 11 mètres), ce qui donne une moyenne de gabarit de R+1,35 ou une majorité de gabarits R+1, alors que la majorité des constructions projetées sont présentées comme ayant un gabarit de R+3, ce qui est en rupture avec le gabarit existant; qu'elles ajoutent que l'appréciation des gabarits doit se faire au regard des caractéristiques du terrain d'implantation et du projet; que, se référant au plan des coupes longitudinales, elles relèvent que, par rapport à la chaussée d'Alseberg, les bâtiments A, B et D comportent 5 niveaux et que le bâtiment C présente jusqu'à 6 niveaux; qu'elle ajoutent qu'il résulte du même plan que la hauteur du bâtiment A, B, C et D est, respectivement, de 16, 25 mètres, 21, 45 mètres, 19, 4 mètres et 18, 25 mètres, alors que le bâtiment représenté en face est, respectivement, de 10, 75 mètres, 9 mètres, 8, 10 mètres et 7, 20 mètres; qu'elles en concluent que les constructions projetées ont des gabarits qui atteignent le double de la hauteur sous corniche des maisons familiales existantes et qu'il ne peut être considéré, sans erreur manifeste d'appréciation, que de tels gabarits «respectent» le bâti existant;

Considérant que la partie adverse répond qu'elle a pu raisonnablement considérer que le projet respecte l'échelle du quartier en limitant les constructions à un gabarit de R+2 et R+3 à toitures plates; qu'elle relève que les requérantes reconnaissent que plusieurs maisons unifamiliales présentent un gabarit de R+2, soit un gabarit proche de celui de l'immeuble projeté; que, selon la partie adverse, la circonstance qu'un nombre important de maisons auraient un gabarit moindre, soit R+1, ne permet pas, à elle seule, de conclure que l'appréciation qu'elle a faite de l'intégration de l'immeuble dans son environnement serait manifestement

déraisonnable, d'autant qu'elle a relevé qu'il existe des «dérogations ponctuelles»; qu'elle souligne qu'elle a estimé que le gabarit à l'arrière de l'école était trop imposant au regard des constructions existantes et que le niveau 62.10 du bâtiment de logements sociaux représentait un dérogation trop importante, ce qui l'a amenée à imposer au demandeur de permis de «supprimer une travée à l'aile Sud des logements moyens à partir du 2^e étage et réaménager les logements en conséquence» et de «supprimer le niveau 62.10 du bâtiment de logements sociaux», ce qui montre qu'elle a particulièrement veillé à ce que le projet s'intègre au mieux, compte tenu de son gabarit, dans le bâti environnant; qu'enfin, elle fait valoir que l'affirmation selon laquelle les constructions projetées auraient des gabarits présentant le double de la hauteur sous corniche des maisons unifamiliales, «repose sur des calculs erronés», paraît «totalement erronée» et «n'est, en tout cas, aucunement démontrée»;

Considérant que, s'agissant notamment des gabarits, les parties intervenantes renvoient aux développements antérieurs de leur requête en intervention, sans les identifier plus précisément; qu'elles exposent qu'à propos de la motivation des dérogations relatives au gabarit (quatrième moyen), elles ont fait valoir que celle-ci ne sont pas justifiées uniquement par leur caractère ponctuel mais que le fonctionnaire délégué a examiné la question de manière détaillée, ainsi qu'en atteste, selon elles, la motivation;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; qu'un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude; que les actes soumis à l'obligation de motivation formelle peuvent contenir une motivation par référence pour autant que l'avis auquel il est fait référence soit lui-même suffisamment et adéquatement motivé, et que cet avis soit reproduit dans l'acte ou annexé à celui-ci ou connu du destinataire de l'acte;

Considérant que le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci; qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure ayant conduit à son édicton; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le

permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'au cours de l'enquête publique, Sylvie Boucheny a déposé une réclamation dans laquelle est exposé notamment ce qui suit:

« Les extrémités du nouveau projet (à front de rue) auront une hauteur de 12 à 15 mètres alors que la hauteur moyenne des maisons actuelles est d'environ 7 m 50: les habitations futures domineront donc nettement l'habitat présent. Les structures en escalier sont massives et écraseront l'habitat environnant. La nature du quartier et son aspect seront fortement dégradés par ces implantations»;

que Martine De Backer fait, quant à elle, valoir notamment ce qui suit:

« Actuellement, les bâtiments en façade du projet sont constitués de 19 petites maisons unifamiliales rez + 1 (hauteur moyenne: 7,5 m sous corniche) et de 11 maisons rez + 2 (hauteur moyenne: 11 m sous corniche). La référence de la rue est donc le rez + 1. Les bâtiments en amont du projet sont également des rez + 1.

Le projet impose des bâtiments rez + 3 (3/4 du projet) et rez + 2 (1/4 du projet), ce qui est déjà disproportionné par rapport au gabarit général du quartier. Mais les gabarits doivent se calculer en mètres et non en étages, car les constructions se trouvent au-dessus du talus et non à hauteur de rue, ce qui amène le "front de rue" à 13,50 m de hauteur de façade devant les maisons 1084 [à] 1076 de la chaussée, idem devant les 1058 [à] 1054 (toutes unifamiliales rez + 1!), tandis qu'on se trouve avec 14 m de hauteur de façade devant les unifamiliales 1048 à 1044, ainsi que devant les 1028 à 1024 (également rez + 1!).

Le terrain étant en pente ascendante vers l'Ouest, (source de luminosité en fin d'après-midi), la hauteur du gabarit de ces bâtisses en escalier augmente jusqu'à arriver à 20 m(!) de haut par rapport à la rue.

Cette partie d'Uccle souhaite conserver son identité actuelle et serait écrasée par la masse des bâtiments prévus. De par le nombre de logements et l'impact environnemental, ces nouveaux gabarits deviendraient la référence pour tout projet futur, dénaturant encore plus le quartier. [...]»;

Considérant qu'à propos du gabarit des immeubles concernés, le permis attaqué est motivé de la manière suivante:

« Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit:

- le projet respecte l'échelle du quartier en limitant les constructions à un gabarit de R+2 et R+3 à toitures plates, ces gabarits suivent la pente du terrain;
- des liaisons entre les différents espaces extérieurs sont localisées sous les jonctions entre les 4 ailes (les "ponts");
- les bâtiments scolaires de la rue Vervloet, à l'arrière du projet, sont plus hauts;
- le mur de clôture de l'école en mitoyenneté avec le projet est haut de +/- 6m;

Considérant que le gabarit proposé respecte les gabarits existants du quartier mais comporte des dérogations ponctuelles;

Considérant ainsi que la profondeur des constructions excède localement les 3/4 de la parcelle; que cette dérogation est liée au choix d'implantation qui permet de limiter l'impact des immeubles sur les constructions environnantes;

Considérant que la hauteur de l'Aile D1 déroge au règlement régional d'urbanisme, mais que cette dérogation demeure ponctuelle, que le dernier niveau de la toiture est établi en retrait de sorte à en atténuer l'impact visuel;
Considérant par contre que le gabarit à l'arrière de l'école est trop imposant au regard des constructions existantes;
Considérant ainsi que le niveau 62.10 du bâtiment de logements sociaux représente une dérogation trop importante en matière de hauteur et de toiture qu'il convient de supprimer»;

Considérant que le plan d'implantation indique l'existence, face aux bâtiments en projet, de 28 maisons affectées au logement, 17 d'entre elles étant renseignées comme ayant un gabarit «R+1+T», les 11 autres ayant un gabarit «R+2+T»; que, selon le même plan, les bâtiments SA et MD présentent, dans leur totalité, un gabarit «R+3», tandis que la plus grande partie du bâtiment SB ainsi que du bâtiment MC est présentée comme ayant un gabarit «R+3», ces deux bâtiments étant renseignés, pour le surplus, comme étant d'un gabarit «R+2»;

Considérant, par ailleurs, qu'il résulte du plan des coupes longitudinales que, par rapport au niveau de la chaussée d'Alseberg, la hauteur du bâtiment A sera de 16,25 mètres alors que la hauteur sous corniche de la maison représentée comme lui faisant face atteint 10,75 mètres, ce qui représente une différence de 5,50 mètres; que les bâtiments B, C et D, ont une hauteur, respectivement, de 18,45 mètres, 19,40 mètres et 18,25 mètres, alors que les maisons représentées comme leur faisant face ont une hauteur sous corniche, respectivement, de 9 mètres, 8,10 mètres et 7,20 mètres, ce qui représente une différence de 9,45 mètres, 11,30 mètres et 11,05 mètres; que trois des quatre bâtiments projetés ont une hauteur qui dépasse le double de la hauteur sous corniche des maisons qui leur font face; que, s'il est exact que les différences de hauteur sont moindres lorsqu'elles sont calculées par rapport au faîte du toit des maisons concernées, force est toutefois de constater que les bâtiments projetés dépassent en tout état de cause le faîte des maisons qui leur font face et que la différence n'est pas négligeable puisque, toujours selon ledit plan, elle peut dépasser 7 mètres;

Considérant que, dès lors qu'une large majorité des maisons faisant face aux immeubles projetés ont un gabarit de «R+1+T», alors que les bâtiments projetés sont renseignés comme présentant, pour l'essentiel, un gabarit de «R+3», et, eu égard aux importantes différences de hauteur entre ces bâtiments et lesdites maisons, l'affirmation, figurant dans la motivation de l'acte attaqué, selon laquelle le «projet respecte l'échelle du quartier mais comporte des dérogations ponctuelles», ne permet pas de motiver à suffisance le permis attaqué; qu'il en est d'autant plus ainsi que deux réclamations au moins dénonçaient précisément des gabarits jugés excessifs; qu'en relevant que les «gabarits suivent la pente du terrain», l'acte attaqué ne répond pas adéquatement aux objections formulées par les requérantes, puisque le terrain sur

lequel seront implantés les bâtiments en projet est surélevé par rapport aux habitations qui leur font face et parmi lesquelles figure celle des requérantes; que, par ailleurs, la circonstance que l'autorité a imposé la suppression du «niveau 62.10 du bâtiment des logements sociaux», lequel montait jusqu'à 65.50, pour le motif que le gabarit à l'arrière de l'école est trop important, ne permet pas de comprendre pour quelles raisons l'autorité considère que le gabarit de l'ensemble des bâtiments concernés s'inscrit dans celui du quartier et, en particulier, des maisons unifamiliales leur faisant face;

Considérant que, dans cette mesure, le moyen est sérieux; qu'au stade de l'examen du caractère sérieux des moyens, il n'y a pas lieu d'examiner les autres aspects de ce moyen ni les autres moyens de la requête;

Considérant, s'agissant du risque de préjudice dont se prévalent les requérantes, que celles-ci exposent qu'elles habitent face au site d'implantation du projet, actuellement non bâti et poumon vert du quartier, que ce lieu était cultivé jusqu'en 1950, et qu'ensuite il s'est reboisé tout en laissant subsister certains arbres centenaires isolés au milieu des anciennes parcelles; qu'elles soulignent que le site forme un imposant talus, la dénivellation étant de 6 à 8 mètres par rapport à la chaussée et citent une étude de L. Meganck («Le site Coba Pauwels», annexe n° b10 à la requête), selon laquelle «le site de par son relief, bénéficie d'une exposition sud-est favorable à la diversité biologique»; qu'elles relèvent que l'inoccupation due à une faible accessibilité participe de la valeur du site et se réfèrent à une analyse de Ch. Sauwens (annexe b18 à la requête), qui expose que le site «abrite ainsi une flore non piétinée et une (avi)faune profitant de la quiétude de cette zone refuge»; qu'elles citent également d'autres notes, établies par l'association des comités de quartier ucclois (ACQU) et Bruxelles Nature, qui aboutissent à la conclusion suivante: «la végétation mature, sauvage et non fréquentée constitue au sein dans le contexte [*sic*] du Keyenbempt un lieu de retraite idéal pour une faune qui en a largement besoin»; qu'elles font valoir que le rapport d'incidences a occulté la valeur intrinsèque du site, ce qui a d'ailleurs nécessité des compléments d'information qui sont eux-mêmes sommaires; qu'elles citent à l'appui de leur argumentation les commentaires de scientifiques ayant examiné le dossier et le site, et dont il résulte, selon elles, que le rapport d'incidences et les compléments d'information sont lacunaires, erronés et tendancieux; que, se fondant sur diverses analyses effectuées par des scientifiques, elles décrivent les qualités particulières que présente le site; que ces qualités peuvent être résumées comme suit:

- en ce qui concerne la flore: une association végétale pionnière variée («Le site Coba Pauwels», note de L. Meganck, licencié en sciences botaniques, phytosociologie, phytogéographie, écologie générale, annexe b10 à la requête); un

boisement secondaire, des feuillus d'essences variées comprenant une futaie relativement claire, un «sous étage» dense, une strate herbacée peu développée lors de la visite, des arbres morts sur pied et important chablis (rapport de visite du centre P. Duvigneau de documentation écologique, annexe à la requête, annexe n° 21 à la requête), la présence de robiniers (très utiles aux apiculteurs présents dans le voisinage), d'ormes champêtres, de sureaux (très recherchés par les oiseaux pour leurs baies), la présence d'abeilles solitaires, des arbres exotiques (érable négundo, marronnier d'Inde, châtaignier) et indigènes (érable sycomore, bouleau verruqueux, charme, frêne, chêne pédonculé), des taillis inextricable, des espèces herbacées typiques des bois sur sol riche (rapport de J. Saintenoy-Simon, licenciée en sciences botaniques, annexe b32 à la requête);

- en ce qui concerne la faune: la caractéristique de zone refuge, attestée par la présence d'un épervier, l'accumulation de bois morts au sol favorable à la biodiversité par le développement d'insectes xylophages et de champignons («Commentaires à propos du complément d'enquête concernant la demande de permis de classe 1B pour le projet immobilier au 1091 chaussée d'Alseberg - site Cobra Pauwels», note de Ch. Sauwens, licencié en biologie, docteur ès sciences ingénieur civil physicien, annexe b18 à la requête); le rôle de refuge joué par ce boisement mésophile pour l'herpétofaune locale (crapaud commun, tritons, grenouille rousse, l'existence, pour les amphibiens, de milieux terrestres de qualité étant tout aussi importante que celle des milieux aquatiques), la présence de nicheurs fréquents et la possibilité d'attirer des insectivores déclinant en Région de Bruxelles-Capitale (rapport du centre P. Duvigneau de documentation écologique, précité); la présence de différentes espèces d'oiseaux, parmi lesquelles celle de l'épervier est la plus révélatrice du haut niveau de qualité du milieu et la présence d'insectes, dont celle du lucane cerf-volant, atteste de la qualité du milieu (L. Meganck, «Remarques concernant les compléments d'information dans la demande de permis de classe 1b pour le projet d'implantation des quatre immeubles chaussée d'Alseberg (site Cobra Pauwels)», annexe b.15 à la requête); que les requérantes insistent tout particulièrement sur la présence du lucane cerf-volant; qu'elles soulignent qu'il s'agit d'un coléoptère d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zone spéciale de conservation en vertu de sa présence à l'annexe II de la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, en précisant même que «le lucane et son habitat sont strictement protégés par la Directive européenne Habitat, dite Natura 2000, même si le secteur boisé où ils vivent n'aurait pas encore été déclaré zone Natura 2000»;

Considérant que les requérantes déduisent de ces éléments que le site concerné est un site-relais (ou zone tampon) entre le Geleytsbeek, qui est une zone verte de haute valeur biologique et la réserve naturelle du Kinsendaal/Kriekenput;

que, selon elles, il s'agit d'un site semi-naturel préservé en raison d'un relief et d'une structure le rendant peu accessible à l'homme, et qui bénéficie d'une biodiversité liée au bois mort qui s'y est naturellement accumulé; qu'elles relèvent encore que ce site est repris à la carte d'évaluation biologique de l'I.B.G.E. comme «site de valeur biologique» et qu'il se situe dans une liaison importante d'espaces verts, avec, à l'Est, le Kauwberg ainsi que le Plateau Engeland et la réserve Kisendael/Kriekenput, classée Natura 2000, à l'Ouest et au Sud, le Keyembempt; qu'elles ajoutent qu'il se trouve sur le parcours de la promenade verte de la Région de Bruxelles-Capitale; qu'elles estiment, en se fondant sur un avis du service vert de la Commune d'Uccle et des rapports des scientifiques consultés, que l'exécution du projet portera directement atteinte aux différentes fonctions et valeurs de ce site naturel;

Considérant qu'elles décrivent ensuite la valeur du site dans le quartier et exposent en quoi la réalisation du projet entraînera sa dénaturation; qu'elles redoutent également des problèmes de mobilité et de stationnement; qu'elles estiment qu'il convient d'avoir particulièrement égard à l'impact cumulé de l'urbanisation du quartier; qu'elles se réfèrent au procès-verbal de la séance de la commission de concertation du 18 novembre 2009 dans lequel sont énumérés les différents projets relatifs au quartier Bourdon - Calevoet, lesquels entraîneraient 727 logements nouveaux; qu'elles insistent sur la concentration de population (en comparant le projet Alseberg à celui de la Plaine du Bourdon où pour un espace plus vaste, 230 habitants sont prévus alors qu'ici 250 le sont), sur l'insuffisance des places de parking eu égard à l'évolution des besoins et aux dangers et inconvénients résultant de la solution qui consiste à prévoir les deux entrées et deux sorties de parking à plus ou moins 10 mètres de distance;

Considérant qu'en ce qui concerne la gravité du préjudice dont elles se prévalent, les requérantes invoquent particulièrement la grande valeur biologique du site, la perte de leur cadre de vie et des vues existantes, la dénaturation du cadre urbain en raison du gabarit des constructions, la perte de luminosité, l'engorgement en terme de mobilité et la saturation en termes de stationnement du quartier; qu'elles soulignent qu'une remise en état après un arrêt d'annulation serait très aléatoire eu égard aux caractéristiques du projet et à l'hébergement probable de 200 à 300 personnes sur le site au moment où interviendrait un tel arrêt;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale soutient que la construction d'un espace vert destiné à être bâti n'est pas en soi constitutif d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'elle concède que les constructions peuvent avoir un impact sur les vues des voisins mais que, pour qu'un tel préjudice puisse être considéré comme grave, il faut que le requérant soit privé d'un paysage

d'une certaine qualité esthétique et qu'en l'espèce, les requérantes ne démontrent pas les qualités esthétiques du paysage dont elles seraient privées; qu'elle estime qu'une simple vue permet de se rendre compte de l'absence d'intérêt paysager et que le rapport d'incidences conforte cette appréciation: d'une part, il s'agit d'une friche recouverte d'un semis naturel d'arbres de taille moyenne et haute et, d'autre part, la diversité botanique du site est très moyenne à cause du couvert végétal; qu'elle attire l'attention sur le maintien de surfaces végétales relativement importantes, le projet prévoyant des jardins couverts de gazon et souligne en particulier que des arbres seront plantés à la hauteur des habitations des requérantes; qu'elle estime qu'à le supposer existant, le préjudice découlant de la perte de vue sur un site verdoyant ne serait pas grave; qu'elle souligne que les requérantes ne sont pas des associations de protection de l'environnement et qu'elles ne démontrent pas en quoi la disparition d'un site naturel, à la supposer avérée, leur causerait préjudice; qu'elle considère que l'effet d'écrasement dénoncé est exagéré: le gabarit des immeubles projetés (R+3) est similaire à plusieurs immeubles du quartier (R+2 ou R+3); qu'elle fait valoir que, compte tenu des caractéristiques de la voirie, il est totalement exagéré d'affirmer que les constructions projetées atteindront le double de la hauteur sous corniche des maisons unifamiliales existantes; qu'elle relève en outre qu'à hauteur de l'habitation des requérantes, les immeubles projetés sont en recul de 25 mètres; que, s'agissant des problèmes de mobilité et de stationnement, elle affirme que l'augmentation du trafic ne saurait être considéré comme un risque de préjudice grave difficilement réparable et que les requérantes restent muettes sur les conséquences gravement négatives qu'elles subiront personnellement de cette augmentation; que, renvoyant à la motivation du permis, elle soutient qu'elle a tenu compte du profil de mobilité des futurs habitants ainsi que des possibilités de desserte en transport en commun et ajoute que les requérantes n'indiquent pas si elles sont détentrices d'un véhicule et si elles disposent, ou non, d'un garage privatif ou d'un emplacement de parking privatif;

Considérant que les parties intervenantes formulent des observations similaires; qu'elles estiment que le préjudice vanté par les requérantes se confond avec les moyens et que celles-ci partent du principe qu'elles ont un droit acquis au maintien de la situation existante; qu'elles renvoient à la présentation générale du projet en ce qui concerne le caractère constructible de la zone prévu par le PRAS, l'état sauvage et inaccessible du site et les améliorations apportées par le projet; qu'elles contestent qu'il puisse s'agir d'un «site de grande valeur naturelle», celui-ci n'étant pas inscrit en zone verte au PRAS et ne faisant pas l'objet d'un classement en tant que site tandis que la division des espaces verts de l'I.B.G.E. a donné un avis favorable au point de vue urbanistique et a délivré le permis d'environnement sollicité; qu'elles soulignent que le site est inaccessible, en raison de la pente du terrain, de la densité de la végétation spontanée qui n'est pas entretenue et de

l'existence de grillages, en sorte que ce site ne constitue qu'un décor; que si elles concèdent que le terrain est resté non bâti et que la vue pouvait être appréciable, elles estiment toutefois que les requérantes ne peuvent se prévaloir du maintien d'une telle situation, le terrain étant repris en zone constructible; qu'elles estiment que la vie en milieu urbain requiert un certain équilibre, réalisé en l'occurrence, entre différentes aspirations grâce au respect de la réglementation sans que le Conseil d'État puisse juger de l'opportunité de tel ou tel projet sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation; qu'elles soulignent l'utilité publique du projet qui est de nature à relativiser le «sacrifice» d'un talus inaccessible; que, s'agissant de la dénaturation du cadre urbain eu égard au gabarit du projet, elles reprochent aux requérantes une présentation peu objective, voire tronquée: le relief du terrain est négligé, les gabarits allant de R+2 à R+3 et des toitures plates tiennent compte de ce relief, une implantation en oblique crée des espaces, des vues et un meilleur ensoleillement; qu'elles soulignent que les plans initiaux ont été modifiés pour tenir compte de l'appréciation de la partie adverse là où elle jugeait le gabarit trop important; qu'à propos de l'engorgement du quartier, elles font valoir que le projet n'est pas situé à l'endroit de la chaussée d'Alseberg qui est traditionnellement chargé mais dans sa partie qui se trouve en dehors des grands embouteillages des heures de pointe, à savoir derrière la gare d'Uccle Calevoet, que la desserte en trains, trams et bus est optimale et qu'au moins 80 emplacements pour vélos sont prévus; qu'en ce qui concerne les parkings, elles soutiennent que le projet respecte le R.R.U. et que réclamer plus irait à l'encontre de la politique régionale, le nombre limité de places permettant également de préserver la morphologie du terrain existant; qu'elles ajoutent qu'imposer plus de parkings aurait eu un coût incompatible avec le caractère public du projet; qu'à propos du caractère difficilement réparable, elles estiment qu'il est insuffisant d'invoquer la difficulté d'obtenir la démolition d'un immeuble;

Considérant que les pièces déposées par les requérantes attestent de l'intérêt que présente le site litigieux du point de vue de la faune et de la flore, sans que les parties adverse et intervenantes aient apporté des éléments permettant de démentir cette conclusion; que l'intérêt du site est confirmé par la circonstance que, sur la «carte d'évaluation biologique» de l'I.B.G.E., déposée par les requérantes, il est repris comme «site de valeur biologique»; qu'il n'est pas douteux que la réalisation du projet litigieux dénaturera ce site, dont la richesse actuelle provient, notamment, selon les documents auxquels il est fait référence dans la requête, de ce qu'il est à l'abri des incursions de promeneurs et de ce que, au cours d'une longue période, un important chablis s'est accumulé sur le sol, ce qui a favorisé la biodiversité; que les parties adverse et intervenantes n'apportent aucun élément permettant de mettre en doute tant les constatations effectuées sur le site et qui sont consignées dans les documents produits par les requérantes que les conséquences qui en sont tirées quant

à la richesse du site du point de vue biologique; que la circonstance que ce site ne bénéficie d'aucune protection en droit et qu'au contraire, il est situé en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, donc en zone constructible, n'implique pas que sa disparition ne puisse en aucune manière être considérée comme constituant un préjudice grave; que, d'une part, le fait qu'une zone soit constructible n'implique pas que n'importe quel immeuble d'habitat puisse y être construit n'importe comment ni, surtout, qu'un permis d'urbanisme entaché d'illégalité ne puisse jamais être considéré comme causant un risque de préjudice grave difficilement réparable; que, d'autre part, et en tout état de cause, il y a lieu de relever que la prescription 8.3 du PRAS énonce, en son alinéa 3, que «Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert», que le site fait partie d'une zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public plus vaste, déjà partiellement occupée par de tels équipements qui se sont développés en retrait de la chaussée, permettant le maintien du talus sur lequel les bâtiments en projet seront implantés, et que le talus arboré qu'il constitue pourrait être considéré comme contribuant à la réalisation du maillage vert, en sorte qu'il ne peut être affirmé que sa disparition serait indifférente eu égard à l'affectation prévue par le plan régional;

Considérant que les requérantes habitent face au site concerné; que la disparition ou la dénaturation des richesses naturelles qu'il comporte constitue une atteinte à leur cadre de vie; qu'un tel préjudice, qui doit être considéré comme grave, est également irréversible;

Considérant, par ailleurs, qu'il résulte de l'examen du sixième moyen que les bâtiments projetés présentent une importante différence de gabarit par rapport aux maisons qui leur font face, trois d'entre eux ayant une hauteur qui, calculée depuis le niveau de la chaussée d'Alseberg, atteint plus du double de la hauteur sous corniche desdites maisons; que, s'il est exact que le bâtiment A, qui fait face à la maison de la requérante, se trouve, à la hauteur de cette maison, en retrait par rapport à la chaussée, le gabarit de l'ensemble des bâtiments projetés est tel que l'atteinte qu'entraîneront les nouvelles constructions au cadre de vie des requérantes est de nature à constituer, pour elles, un préjudice grave; qu'eu égard à l'ampleur de la construction ainsi qu'à sa finalité, une remise des lieux dans leur état initial s'avérerait aléatoire, en sorte que le préjudice peut être considéré comme irréparable;

Considérant que les conditions prescrites par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sont remplies,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 4 juin 2010 à la s.a. SFAR en vue de la construction d'un immeuble de 43 logements sociaux et de 44 logements moyens, sur un terrain sis à Uccle, chaussée d'Alseberg 1091.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le vingt-deux avril deux mille onze, par :

M. I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

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

Fr. QUINTIN

I. KOVALOVSKY