CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 218.833 du 5 avril 2012

A. 203.485/XV-1853

En cause : **1. BIESEMANS** Carole,
2. DE FRÉ Edmond
3. BAUDOUX Marie-Chantale,
4. LA ROSE Thomas
5. LA ROSE Véronique,
6. DIENNE Renaud
7. DI BIASE Elma,
ayant élu domicile chez
Me Fr. VAN DEN BOSCH, avocat,
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,

Partie intervenante:

la s.a. SFAR Molenblok,
ayant élu domicile chez
Mes M. SCHOLASSE & G. VAN HORREBEKE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête introduite le 31 janvier 2012 par Carole Biesemans, Edmond De Fré, Marie-Chantale Baudoux, Thomas La Rose, Véronique La Rose, Renaud Dienne et Elma Di Biase, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de la décision du 11 octobre 2011 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 de 28 logements sociaux avec 22 emplacements de parking sur un bien sis à Bruxelles (Neder-Over-Heembeek), rue du Molenblok, cadastré Section D, Division 19e, parcelle n° 33 K 2;

Vu la requête introduite le 22 février 2012, par laquelle la s.a. SFAR Molenblok demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif et la note d'observations;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 13 mars 2012 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 22 mars 2012 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me G. VAN HOOREBEKE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier auditeur;

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

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

Les requérants sont propriétaires de maisons d'habitation dans lesquelles ils résident avec leurs familles, situées respectivement à Bruxelles (Neder-Over-Heembeek), rue Warandelveld, n° 70, 72, 74 et 86 A. Le 30 novembre 2007, la s.a. SFAR-Molenblok introduit une première demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un immeuble de 31 appartements sociaux sur un terrain situé à proximité des habitations des requérants, rue du Molenblok, cadastré Section D, Division 19e, parcelle n° 33 K 2. À la suite d'un recours en annulation introduit par les actuels requérants, à l'exception de Thomas et Véronique La Rose, le permis est annulé par l'arrêt n° 193.513 du 26 mai 2009.

En 2011, la s.a. SFAR-Molenblok introduit auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale une nouvelle demande de permis d'urbanisme visant à construire 28 logements sociaux avec 22 emplacements de parking en sous-sol sur le même site. Il en est accusé réception le 17 juin. Une enquête publique est organisée du 20 juin au 4 juillet, en raison de deux dérogations sollicitées au règlement régional

d'urbanisme; elle suscite 28 réclamations. Le 12 juillet, le projet fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation, libellé comme suit:

> « Considérant que le bâtiment présente une implantation et un profil dégressif qui permet de ne pas porter atteinte aux immeubles de la rue Warandeveld;
> Considérant que le parking en sous-sol permettra de ne pas surcharger la voirie;
> Considérant que le mitoyen en attente permettra le développement des parcelles voisines;
> FAVORABLE à condition:
> – de monter les ventilations des parkings en toiture,
> – de marquer davantage les portes d'entrée et de revoir les dimensions des fenêtres du rez-de-chaussée en adéquation avec la fonction des locaux».

Le 20 juillet, le projet fait l'objet d'un avis favorable conditionnel du collège des bourgmestre et échevins. Le 9 août, le fonctionnaire délégué décide, en application de l'article 191 du CoBAT, d'imposer des conditions qui impliquent de modifier les plans en vue de tenir compte des remarques formulées par la commission de concertation et par un consultant PMR (personnes à mobilité réduite). Le 1er septembre, l'intervenante dépose les plans modifiés. Le 11 octobre, la partie adverse délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, dont le dispositif est rédigé comme suit en ses deux premiers articles:

> « **Article 1er.** Le permis est délivré à S.A. SFAR MOLENBLOK, Monsieur VILAIN Serge, 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 28 logements sociaux avec 22 emplacements de parking en sous-sol;
> Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.);
> Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
> Vu le règlement sur les bâtisses (R.B.);
> Considérant que le terrain du projet est encore non bâti;
> Considérant que le projet porte sur la construction d'un ensemble de nouveaux bâtiments de logements constituant la nouvelle voirie située dans l'îlot entre la rue Warandeveld, la rue de Lombardzijde, la rue de Solarium et la rue du Molenblok, prolongée dans le quartier de la piscine de Neder-over-Heembeek;
> Considérant que le mur situé à l'extrême nord du projet sera mitoyen et permettra le départ d'une nouvelle rangée d'immeubles, respectant un recul de 5 m par rapport à la voirie; que le mur situé à l'ouest pourra se raccorder également sur une construction;
> Considérant que l'immeuble est divisé en 4 blocs (A - B - C - D); que l'accès aux appartements se fait par 3 entrées distinctes;
> Considérant que 28 logements sont prévus, répartis en appartements de 3 chambres à coucher (13), de 2 chambres (6), de une chambre (6), ainsi que des studios (3);
> Considérant que le sous-sol est composé de caves, de locaux techniques, ainsi que d'un parking pour 22 véhicules automobiles et des emplacements pour 2 roues;
> Considérant qu'un appartement pour P.M.R. équipé et aménagé est prévu au rez-de-chaussée;

Considérant les motifs d'enquête (Co.B.A.T. 153 § 2: dérogation aux prescriptions du R.R.U. (volume); P.R.A.S. 1.5.2: modification des caractéristiques urbanistiques);

Considérant les 28 réactions à l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2011 au 04/07/2011;

Considérant que les réactions portent principalement sur la suppression d'un espace non bâti et vert, le gabarit de l'immeuble qui ne correspond pas aux maisons voisines, l'influence du projet sur les problèmes de parking dans le quartier et la saturation des équipements scolaires de la zone;

Considérant l'avis de la commission de concertation du 12/07/2011, libellé comme suit;

"*Considérant que le bâtiment présente une implantation et un profil dégressif qui permet de ne pas porter atteinte aux immeubles de la rue Warandeveld;*

Considérant que le parking en sous-sol permettra de ne pas surcharger la voirie;

Considérant que le mitoyen en attente permettra le développement des parcelles voisines;

FAVORABLE à condition:

- de monter les ventilations des parkings en toiture,

- de marquer davantage les portes d'entrée et de revoir les dimensions des fenêtres du rez-de-chaussée en adéquation avec la fonction des locaux";

Vu l'avis de Plain-pied (étude des aménagements pour les personnes à mobilité réduite);

Considérant que la demande déroge au Titre I du RRU en ce qui concerne l'art. 5 (hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté) et l'art. 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté);

Considérant qu'en date du 09/08/2011, le fonctionnaire délégué a décidé de faire application de l'article 191 ou 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.), et a invité le demandeur à modifier ses plans selon les remarques de la commission de concertation et l'avis de Plain-pied (art. 191 ci-annexé);

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 02/09/2011;

Considérant que les modifications apportées par ces plans visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, sont accessoires et n'affectent pas l'objet de la demande;

Considérant que le front bâti de la rue de Warandeveld et la partie adjacente de la rue de Lombardzijde sont composé d'immeubles de logements neufs de 2 à 3 étages;

Considérant que le bâtiment projeté présente une implantation et un profil dégressif qui permet de ne pas porter atteinte aux immeubles de la rue Warandeveld;

Considérant que le projet offre un gabarit et une typologie de façade compatibles avec les bâtiments environnants;

Considérant dès lors que les dérogations au RRU peuvent être acceptées;

Considérant que l'affectation du site (actuellement zone non bâtie et verdoyante) est légalement une zone constructible (zone d'habitation à prédominance résidentielle);

Considérant que le projet offre aux appartements du dernier étage des terrasses privatives, en partie couvertes de verdure, et que les appartements du rez-de-chaussée ont accès à des jardins privatifs; qu'une toiture verte extensive couvre l'ensemble de l'immeuble;

Considérant que l'aménagement de la voirie le long des constructions prévues améliore la viabilité de la zone;

Considérant que le parking en sous-sol permettra de ne pas surcharger la voirie;

Considérant de plus que le site est situé dans une zone bien desservie en transports en commun;

Considérant que le projet tient compte des aménagements possibles sur les parcelles voisines, au nord et à l'ouest;

Considérant que le projet diversifie l'offre de logement dans les environs immédiats;

Considérant que les logements sont variés (logements 3 chambres, 2 chambres, une chambre, studios...);

Considérant que les équipements publics dans le quartier seront renforcés dans les années à venir par plusieurs projets;

Considérant que l'immeuble offre des performances énergétiques à caractère passif;

Considérant que cet immeuble répond à une demande pressante en matière de logements sociaux à Bruxelles;

Considérant que le projet permet un bon aménagement des lieux;

Les dérogations au RRU Titre I, art. 5 (hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté) et art. 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Article 2. Le titulaire du permis devra:

1° respecter les conditions suivantes:

• se conformer aux plans 0001A à 0007A datés du 17/03/2011, Annexe 01 B, 0011 B, Annexe 04B datés du 19/08/2011 et aux documents cachetés par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale;

• se conformer à l'avis du Service de l'incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/04/2011, ses références: C.2007.1031/4/APM/dm;

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

Considérant que la s.a. SFAR-Molenblok demande à intervenir dans la procédure; qu'elle est directement intéressée par l'issue du recours puisqu'elle est la bénéficiaire de l'acte attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir son intervention dans la procédure en référé;

Considérant que l'intervenante conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours; qu'elle relève que les requérants indiquent avoir pris connaissance de la délivrance du permis attaqué à la suite de son affichage le 13 novembre 2011 et de son contenu, après en avoir obtenu une copie, le 2 décembre 2011; qu'elle estime que le délai de trois semaines entre la mise au courant de l'existence de l'acte et la prise de connaissance effective de son contenu, et ce alors que trois des requérants avaient déjà introduit un recours à l'encontre du précédent permis, qu'ils avaient participé à l'enquête publique, qu'ils habitent à côté du projet litigieux et qu'ils redoutent un

risque de préjudice grave qu'ils énoncent, rend le recours, introduit le 31 janvier 2012, irrecevable *ratione temporis*, d'autant que les requérants ne se justifient pas à ce sujet;

Considérant qu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié à des tiers; que le délai de recours au Conseil d'État ne commence à courir qu'au jour de la prise de connaissance, suffisante et certaine, du permis par le requérant, étant entendu que celui-ci doit faire preuve d'une diligence normale pour prendre connaissance du permis qu'il attaque dès qu'il en a connaissance; qu'en l'occurrence, les requérants indiquent avoir eu connaissance de l'existence du permis attaqué à la suite de son affichage en date du 13 novembre 2011 et en avoir obtenu une copie le 2 décembre; qu'ils n'ont pas tardé exagérément pour prendre connaissance de l'acte attaqué, que le recours est recevable *ratione temporis*;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 5, 6, 7 et 8 du chapitre 3 du titre VIII du Règlement Régional d'urbanisme, du principe de bonne administration, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction dans les motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir,

en ce que le permis attaqué autorise la construction de 28 logements avec 22 emplacements de parking,

alors qu'il en eût fallu au minimum 28 à s'en tenir au nombre d'emplacements imposé par l'article 6 du chapitre 3 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme; qu'ils estiment que la motivation de l'acte attaqué est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en tant qu'elle relève, pour justifier le nombre d'emplacements de parking, la bonne desserte en transports en commun de la zone alors que celle-ci est classée en zone «moyennement desservie en transports en commun» (zone C) au règlement régional d'urbanisme;

Considérant que les articles 5 à 8 du chapitre 3 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme sont rédigés comme suit:

> « ARTICLE 5. CHAMP D'APPLICATION
> Le présent chapitre s'applique lors de la construction ou reconstruction de tout immeuble à logements multiples. Il ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements.
> ARTICLE 6. RÈGLE GÉNÉRALE
> Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est:
> 1° au minimum: d'un emplacement par logement;

2° au maximum: de deux emplacements par logement.

ARTICLE 7. CAS PARTICULIERS

Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1° ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public.

ARTICLE 8. CARACTÉRISTIQUES DES EMPLACEMENTS DE PARCAGE

Les emplacements de parcage sont créés hors voirie publique, sur le terrain concerné par le projet.»

Considérant que l'article 7 permet que, pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilé – ce qui est le cas de l'intervenante –, un nombre d'emplacements de parking inférieur à un par logement soit prévu, notamment lorsque l'accessibilité en transport en commun le justifie; que le permis attaqué relève que le bien est situé dans «une zone bien desservie en transports en commun»;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme (Titre VIII, article 10) divise le territoire régional en trois zones d'accessibilité par les transports en commun, à savoir «la zone A, très bien desservie en transport en commun», «la zone B, bien desservie en transport en commun» et «la zone C, moyennement desservie en transport en commun»; que le bien est situé, selon le rapport d'incidences, à moins de 450 m d'arrêts de deux lignes de tram et trois lignes d'autobus; que le bâtiment autorisé par le permis attaqué se situe en zone C, mais à proximité immédiate – moins de 50 mètres – d'une zone B; que la motivation de l'acte attaqué utilise une formule qui correspond à la définition de la zone B selon l'article 10 du règlement régional d'urbanisme; qu'en cela, elle est erronée; que, toutefois, le rapport d'incidence a relevé que «le site est largement desservi par les moyens de transports publics»; qu'il semble que le passage de la motivation qui fait référence à «une zone bien desservie en transports en commun» renvoie à cette constatation, qui n'est pas entachée d'erreur manifeste d'appréciation, plutôt qu'à la définition spécifique de la zone B au sens du règlement régional d'urbanisme; qu'en tout état de cause, une erreur d'une cinquantaine de mètres sur une distance de 450 m, ne saurait être regardée comme substantielle au point d'avoir conduit l'autorité à accorder un permis qu'elle eût refusé si la qualité de la desserte du lieu par les transports en communs avait été adéquatement qualifiée au regard des définitions du règlement régional d'urbanisme; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 5 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme, des articles 1er à 3 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'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, ils reprochent au dossier de demande d'être lacunaire, avec la conséquence que l'autorité n'aurait pas pu statuer en pleine connaissance de cause sur le projet autorisé; qu'ils soutiennent que les plans joints au dossier ne mentionnent pas les mesures des bâtiments voisins, alors que ces informations sont déterminantes dans la mesure où elles «doivent permettre de vérifier le respect des articles 5 et 6, du Titre I, du règlement régional d'urbanisme, ainsi que la bonne intégration du projet dans son environnement, notamment bâti»;

qu'en une seconde branche, ils font valoir que l'acte attaqué ne motive pas le caractère exceptionnel des dérogations au règlement régional d'urbanisme qu'il accorde;

Considérant, sur la première branche, que parmi les plans déposés à l'appui de la demande de permis, celui qui porte la référence 13A, et qui concerne les façades est et ouest, mentionne les hauteurs de la corniche et du pignon du bâtiment en face, rue du Molenblok n° 74, la hauteur de faîte et la hauteur sous corniche rue Warandeveld n° 84 et n° 86; qu'en outre le plan d'implantation mentionne le nombre de niveaux de tous les immeubles situés dans un rayon de 50 m; qu'en cette branche, le moyen manque en fait et n'est pas sérieux;

Considérant, sur la seconde branche, qu'aucune disposition du CoBAT ne confère un caractère exceptionnel aux dérogations que le fonctionnaire délégué peut accorder; que l'article 153, § 2, prévoit seulement que le fonctionnaire délégué peut accorder des dérogations soit en vue de sauvegarder le bon aménagement des lieux, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande; qu'il n'y avait pas matière à motiver le caractère exceptionnel des dérogations; qu'en cette branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 188 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 les conditions assortissant le permis, et particulièrement celle de se conformer aux avis des services techniques communaux, seraient à ce point imprécises qu'elles entacheraient le permis d'irrégularité;

Considérant que la condition critiquée par le moyen est de «se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, *etc*.)»; qu'il s'agit d'une condition usuelle, qui figure dans la plupart des permis, et qui ne porte que sur des points de détail, relatifs à l'emplacement et au mode de raccordement en eau, gaz, électricité, téléphone, …; qu'elle ne laisse au bénéficiaire du permis aucune latitude pour modifier tant soit peu la conception de l'ouvrage d'une manière qui puisse avoir des répercussion sur les voisins; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation du principe de bonne administration, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir,

en ce que l'acte attaqué n'a pas répondu, par une motivation adéquate et suffisante, aux réclamations émises par les riverains lors de l'enquête publique, notamment sur la question de la saturation des transports en commun, de la saturation des équipements scolaires de la zone, de la problématique du parking dans le quartier et de la problématique du gabarit de l'immeuble;

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit de l'immeuble, la motivation de l'acte attaqué reproduit l'avis de la commission de concertation selon lequel «le bâtiment présente une implantation et un profil dégressif qui permet de ne pas porter atteinte aux immeubles de la rue Warandeveld»; qu'il s'agit d'une réponse, succincte, mais suffisante, aux observations relatives au gabarit de l'immeuble; que les observations relatives à la saturation des transports en commun ou à l'insuffisance des équipements scolaires ne portent pas sur la construction de l'immeuble et ne devaient pas faire l'objet d'une motivation dans le permis d'urbanisme attaqué; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la s.a. SFAR Molenblok 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 XVe chambre siégeant en référé, le cinq avril deux mille douze, par :

M. M. LEROY, président de chambre,
Mme N. ROBA, greffier.

Le Greffier, Le Président,

N. ROBA M. LEROY