

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 221.114 du 19 octobre 2012

A. 205.817XV-2004

En cause : **MEJBAR** Najib,
ayant élu domicile chez
Me J. van YPERSELE, avocat,
rue du prince Royal
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT & Fr. DE MUYNCK, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

Partie requérante en Intervention :

la ville de Bruxelles, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
Place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 26 juillet 2012 par Najib MEJBAR, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 11 mai 2012 et autorisant la ville de Bruxelles à étendre une école située allée Verte n° 16 à 1000 Bruxelles;

Vu la requête introduite le 24 août 2012 par laquelle la ville de Bruxelles demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

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

Vu l'ordonnance du 2 octobre 2012 fixant l'affaire à l'audience du 12 octobre 2012 à 9 heures 30;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Fr. DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me G. VANHAMME, *loco* Me J.-P. LAGASSE, 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, par requête introduite le 24 août 2012, la ville de Bruxelles demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête dans la procédure en référé;

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

Le requérant indique être propriétaire d'un terrain situé allée Verte n^{os} 12-14 à 1000 Bruxelles; ce terrain traverse l'îlot et donne à l'arrière sur l'avenue de l'Héliport. Le terrain voisin, situé Allée verte n^o 16 appartient à la Ville de Bruxelles; une école est installée sur la majeure partie de la parcelle, mais l'extrémité du côté du n^o 14 n'est pas bâtie sur une largeur d'une quinzaine de mètres du côté de l'avenue de l'Héliport et d'une vingtaine du côté de l'allée Verte. Sur cette partie actuellement non bâtie, la ville de Bruxelles se propose d'étendre l'école existante par une construction implantée à 2,24 m de la limite de propriété, laissant, entre le bâtiment projeté et cette limite un passage pour piétons. À cette fin, elle introduit, pour son département de l'instruction publique, une demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension de l'école par assemblage d'éléments préfabriqués prenant

place le long du chemin piétonnier qui existe déjà entre l'allée Verte et l'avenue de l'Héliport. La parcelle concernée est située au PRAS en zone d'intérêt régional n° 1 (Héliport) et en zone de voirie résidentielle dans le p.p.a.s. n° 70-20b «ZIR 1 — Héliport — Partie Est» approuvé le 10 novembre 2005. Le projet prévoit l'aménagement de trois niveaux, comportant un réfectoire, des cuisines, des sanitaires, des classes et une terrasse. Le SIAMU donne un avis le 17 octobre complété par un deuxième avis émis le 2 décembre. Le dossier est déclaré complet le 6 février 2012. Une enquête publique se tient sur le territoire de la ville de Bruxelles du 23 mars au 6 avril. Une seule réclamation est introduite par le père d'un élève de l'école, dont l'objet ne concerne pas les aspects urbanistiques du projet. La «Cellule Plan» du département «Urbanisme» de la ville donne le 28 mars un avis détaillant les éléments administratifs relatifs à la demande et à la parcelle concernée par celle-ci. Il est souligné notamment que la parcelle est destinée, selon le p.p.a.s. à la création d'une voirie et que sa délimitation a été conçue, semble-t-il pour respecter la courbure du passage d'une ligne de tram qu'il était alors envisagé de créer entre la gare du Nord et le site de Tour et Taxis. La commission de concertation examine le dossier le 17 avril et donne un avis favorable unanime, la ville de Bruxelles s'abstenant. Le collège échevinal de Bruxelles émet le 3 mai un avis favorable circonstancié sur la base du rapport administratif qui y est joint. Le 11 mai, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité, dont le dispositif est rédigé comme suit:

« Article 1^{er}: Le permis est délivré à LA VILLE DE BRUXELLES pour les motifs suivants:

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt régional (ZIR n°1) et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ainsi que dans les limites du plan particulier d'affectation du sol approuvé le 10/11/2005 et dénommé p.p.a.s. 70-20b "ZIR 1 - HELIPORT - Partie Est" en zone à incorporer à la voirie / voirie résidentielle;

Considérant que la demande vise à étendre l'école existante par la construction: d'un volume abritant 6 classes supplémentaires, un réfectoire, une cuisine et des sanitaires;

Que ce projet offre 144 places supplémentaires à l'école;

Considérant que ce projet est introduit dans le cadre de l'appel d'offre pour les écoles de type provisoire;

Considérant que selon les articles 143 et 127 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), la complétude du rapport d'incidences est avérée;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du PRAS;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/03/2012 au 06/04/2012 et qu'une réclamation a été introduite, s'opposant au projet tel que prévu, expliquant que construire ou agrandir l'école pour en faire des classes et de nouveaux élèves ne ferait que diminuer le niveau scolaire de l'école, que le quartier se dégrade de plus en plus, qu'il y a un afflux de gens d'origine en tout genre, qu'il faudrait privilégier les volontés des anciens, parents, élèves et même les habitants du quartier proches de la zone de

Klavertjevier et qu'il y a des espaces ailleurs pour construire des écoles et accueillir les futurs nouveaux élèves;

Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 17/04/2012;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente daté du 02/12/2011, ci-annexé;

Considérant que le terrain concerné est traversant, entre l'Allée Verte d'un côté et l'avenue de l'Héliport de l'autre, et bordé latéralement par l'école existante d'un côté et par un terrain non bâti de l'autre;

Considérant que le nouveau bâtiment consiste en un parallélépipède rectangle de 3 niveaux composés de modules identiques de 10 m sur 10 m, qu'il s'implante à une distance de 2,24 m de la limite du terrain voisin;

Que le projet conserve ainsi la venelle piétonne actuellement pratiquée;

Qu'il n'a pas d'accès direct à la nouvelle extension mais qu'une liaison avec le bâtiment principal de l'école existante est prévue au rez-de-chaussée;

Considérant qu'une terrasse couverte est prévue au premier étage ainsi qu'une terrasse non couverte au second étage, procurant à l'école des espaces extérieurs supplémentaires;

Considérant qu'une toiture verte est prévue, assurant une fonction de bassin d'orage d'une capacité de stockage d'au moins 33 l/m², qu'en cela les articles 13 et 16 du Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) sont respectés;

Considérant qu'en termes de mobilité, le trafic et le stationnement ne sont pas altérés, l'école accueillant principalement des enfants des quartiers avoisinants;

Considérant que trois bouleaux sont plantés entre l'école existante et l'extension, améliorant l'intégration du projet dans le maillage vert défini au PRD, longeant l'école;

Considérant que le projet déroge à l'article 2.1.1. du plan particulier d'affectation du sol en ce qu'il est implanté en zone à incorporer à la voirie / voirie résidentielle;

Considérant qu'il s'agit d'une construction temporaire;

Considérant cependant que le projet ne correspond pas à l'affectation définitive de la zone;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/10/2011 modifiant l'arrêté du 29/01/2004 relatif aux permis à durée limitée;

Considérant que cet arrêté limite la durée des permis relatifs à des constructions précédant la réalisation de l'affectation définitive prévue par une disposition légale ou réglementaire à 6 ans;

Vu l'avis de l'asbl Plain-Pied ci-annexé, indiquant que les aménagements ne répondent pas aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (Titre IV du RRU);

Considérant qu'il y a lieu d'appliquer la réglementation (Titre IV du RRU) afin de garantir une qualité d'accès à tous;

Considérant dès lors qu'il y a lieu, pour rendre le niveau d'accessibilité acceptable, de rendre les entrées de secours de plain-pied ou de prévoir une rampe d'accès, conformément aux articles 4 et 5 du Titre IV du RRU, de prévoir des portes d'entrée battantes, conformément à l'article 6 du même titre, de rendre conforme les escaliers en termes de marches et de double main-courantes, conformément à l'article 12 du même titre et de prévoir un sanitaire adapté aux personnes à mobilité réduite, conformément à l'article 13 du même titre;

Vu le caractère provisoire des pavillons;

Considérant dès lors qu'un ascenseur n'est pas nécessaire;

Considérant, de ce qui précède, moyennant les adaptations demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

La dérogation à l'article 11 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus;

La dérogation à l'article 2.1.1. du plan particulier d'affectation du sol est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Article 2.

Le titulaire du permis devra:

1° respecter les conditions suivantes:

- Rendre l'ensemble du projet accessible aux personnes à mobilité réduite et dès lors se conformer aux dispositions du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, excepté la nécessité d'un ascenseur (article 11);

- se conformer aux plans 11: 0901: PU-PO1, P U-P02, PU-P02b, PU-P03 et PU-P04 datés du 15/09/2011;

- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/12/2011, ses références: A.1981.2388/23/BSB/dm;

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

2°

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

Article 3. Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà de 6 ans à compter de la date de notification du présent permis.»;

Il s'agit de l'acte attaqué.

Considérant que le requérant soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué causera un préjudice grave difficilement réparable au sujet duquel il s'exprime comme suit:

« Le risque de préjudice grave tient au fait que le projet attaqué remet en cause fondamentalement les options planologiques contenues dans le p.p.a.s. et, de ce fait, d'une part, hypothèque à court terme la réalisation du projet immobilier du requérant et, d'autre part, hypothèque à moyen terme la constructibilité même de la parcelle du requérant telle que prévue au p.p.a.s..

Le projet remet en cause la constructibilité de la zone contiguë, à défaut de laisser une zone de recul suffisante entre cette zone de bâtisse et le projet litigieux, cette zone étant réduite à 2,24 m de la limite de zone de bâtisse, là où le p.p.a.s. prévoyait une voirie d'une vingtaine de mètres de large, de façon notamment à permettre l'érection d'un bâtiment de 7 étages sur la parcelle du requérant (12 m x 40 m sur 7 niveaux).

Le département Urbanisme de la ville de Bruxelles avait soulevé ce problème dans son avis du 28 mars 2012 en expliquant que "le p.p.a.s. prévoit la reconstruction sur cette parcelle précitée d'un ensemble de 7 niveaux qui peut être affecté au logement, au commerce ou à des activités de productions de services matériels et/ou biens immatériels. Vu la forme de la parcelle, la nouvelle construction sera principalement orientée vers cette nouvelle voirie à créer. Le projet d'extension de l'école nuit donc aux possibilités de développement de cette parcelle actuellement en friche."

En effet, il est difficilement concevable de prévoir un projet de 12m x 40m sur 7 niveaux dont la façade principale se situe à moins de 2,24 m du projet d'extension d'école... Un tel projet n'est pas concevable et encore moins commercialisable.

Il y a lieu également de tenir compte des réglementations en matière de lutte contre l'incendie: les normes minimales en matière de prévention contre l'incendie imposant une voie d'accès pour les véhicules des services d'incendie d'une largeur de 4 m à 10 m (disposition 1.2 de l'annexe 3 de l'arrêté royal du 19 décembre 1997 modifiant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion).

L'avis du service d'Incendie et d'Aide médicale urgente rendu le 27 juin 2012 précisément sur le projet du requérant émet l'observation suivante:

“Au moins une des longues façades doit être longée par une voie accessible aux véhicules des services d'incendie et si cette façade ne comporte pas d'entrée principale, la voie doit longer en outre une façade comportant une telle entrée.

La distance entre le bord de cette voie et le plan de la façade doit, de préférence, être comprise entre 4 m et 10 m. Dans le cas contraire, les ouvertures de façade peuvent être considérées comme inaccessibles pour les auto-échelles des services d'incendie.”

Compte tenu de la hauteur du bâtiment projeté (bâtiment moyen) et des fenêtres desservant cette façade (principale), cette largeur devra être de 8 mètres. En effet, les normes incendies prévoient pour les bâtiments moyens (disposition 1.4 de l'annexe 3 de l'arrêté royal du 19 décembre 1997 modifiant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion.): ‘1.4. La distance horizontale, dégagée de tout élément combustible, séparant un BM d'un bâtiment opposé, est de 8 m au moins, sauf si les parois répondent aux exigences telles que définies pour les bâtiments contigus. Les parois qui séparent des bâtiments contigus présentent Rf 2h’. Or, il est impossible de prévoir des parois avec des fenêtres Rf 2h (cela n'existe pas), de sorte que la distance minimale de 8 m s'imposera nécessairement.

Un projet de construction conforme aux options d'implantation prévues au p.p.a.s. n'est donc pas sérieusement concevable du fait de l'acte attaqué.

Indépendamment même du problème de l'accès incendie, il est, en tout état de cause, inconcevable de commercialiser un immeuble de logement de 7 niveaux suivant le p.p.a.s. et qui fait face à une école implantée sur 3 niveaux, à moins de 2,24 m.... Il convient d'observer, à cet égard, que construire en retrait de la limite de bâtisse prévue au p.p.a.s. impliquerait une demande de dérogation, à l'issue très hypothétique, compte tenu de la configuration particulière de la parcelle qui ne fait que 12 m de profondeur, ce qui est déjà extrêmement étroit pour pouvoir organiser un immeuble d'une largeur totale de 40 m.

Le préjudice allégué est par nature difficilement réparable, puisqu'il bloque la libre disposition du bien du requérant, telle que pourtant garantie par le p.p.a.s. et participant de ce fait à ses légitimes attentes, et que la possibilité d'obtenir la démolition des ouvrages est hautement hypothétique compte tenu de la vocation d'intérêt général des ouvrages (école), ce que ne manquera pas de faire valoir les pouvoirs publics pour faire obstacle à toute demande de remise en état.»;

Considérant que les documents produits par le requérant établissent que le projet immobilier à ériger sur la parcelle dont il se dit propriétaire n'est pas

finalisé; que s'il semble bien que des études soient en cours, mais qu'aucune demande n'a encore été introduite; que le requérant ne donne aucune indication quant à l'époque où il pourrait être en mesure de concrétiser ce projet; que le permis attaqué n'a qu'une durée de validité de six ans; que si l'on peut, comme le requérant, douter que l'extension de l'école autorisée par le permis attaqué soit effectivement démolie après six ans, il n'en reste pas moins que son maintien au-delà de ce délai ne constituerait pas l'exécution de l'acte attaqué mais serait l'effet d'un autre acte qui pourrait intervenir d'ici là, ou d'une illégalité;

Considérant par ailleurs que le préjudice allégué consiste en l'impossibilité de réaliser un projet immobilier dont un profit est escompté; qu'un tel préjudice est de nature essentiellement financière, et porte sur un manque à gagner; qu'un tel préjudice est en principe réparable, à moins qu'il n'accule une personne ou une société à la faillite, à la déconfiture civile ou à une situation d'exclusion sociale; que le requérant ne produit aucune pièce, aucune projection comptable qui puisse établir que sa situation s'en trouverait gravement obérée, au point de faire peser sur lui une menace de déconfiture civile ou d'exclusion sociale; que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

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 E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la ville de Bruxelles, représentée par son collègue de bourgmestre et échevins est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le dix-neuf octobre deux mille douze par :

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

Le Greffier,	Le Président,
--------------	---------------

N. ROBA

M. LEROY