CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 222.338 du 31 janvier 2013

A. 203.485/XV-1853

En cause : **1. BIESEMANS** Carole,
2. DE FRÉ Edmond,
3. BAUDOUX Marie-Chantal,
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 et G. VAN HOOREBEKE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 janvier 2012 par Carole Biesemans, Edmond De Fré, Marie-Chantal Baudoux, Thomas La Rose, Véronique La Rose, Renaud Dienne et Elma Di Biase, en ce qu'elle tend à l'annulation 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 l'arrêt n° 218.833 du 5 avril 2012 rejetant la demande de suspension de l'exécution du même acte;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par les requérants;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la requête introduite le 22 février 2012 par la s.a. SFAR-MOLENBLOK, qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante en la cause;

Vu l'ordonnance du 23 mai 2012 qui accueille cette demande d'intervention dans la procédure en annulation;

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

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 28 novembre 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 décembre 2012 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSZKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me Fr. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me L. BURNON *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'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours sont exposés dans l'arrêt n° 218.833 du 5 avril 2012;

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 doit en présumer l'existence; 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 (R.R.U.), 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 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 R.R.U.; 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 transport en commun» (zone C) au règlement régional d'urbanisme;

qu'ils soutiennent que l'article 7 du Titre VIII du R.R.U. détermine les conditions auxquelles il peut être dérogé à la règle inscrite à l'article 6 et que la motivation de l'acte attaqué ne contient aucune considération relative à ces conditions; qu'ils soulignent par ailleurs que la zone C est définie par le R.R.U. comme une zone «moyennement desservie en transport en commun» et que les problèmes de parking dans le quartier avaient été dénoncés lors de l'enquête publique;

qu'en réplique, ils développent les mêmes arguments;

Considérant que les articles 5 à 8 du chapitre 3 du Titre VIII du R.R.U. 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 qu'il vise − ce dont relève l'immeuble en projet −, 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 transport en commun»;

Considérant que l'article 10 du Titre VIII du R.R.U. 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, susvisé, qui fait partie du chapitre IV du Titre VIII du R.R.U., relatif aux bureaux et aux surfaces destinées aux activités de haute technologie et de production de biens immatériels; qu'en cela, elle est erronée; que, toutefois, le rapport d'incidences a relevé que «le site est largement desservi par les moyens de transports publics»; que le passage de la motivation qui fait référence à «une zone bien desservie en transports en commun» peut être considéré comme renvoyant 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; que d'ailleurs, l'acte attaqué n'indique pas que le projet s'implanterait en zone B, mais qu'il se limite à apprécier la manière dont le site est desservi en transports en commun, ce qu'il a pu faire en se fondant sur le rapport d'incidences; 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 commun avait été adéquatement qualifiée au regard des définitions du règlement régional d'urbanisme; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 5 et 6 du Titre I^{er} du R.R.U., 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^{er}, 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 les dérogations ne peuvent être accordées qu'exceptionnellement, sinon la règle à laquelle elles dérogent serait dénaturée, et reprochent à l'acte attaqué de ne comporter aucune motivation de ce caractère exceptionnel;

Considérant qu'en réplique, à propos de la première branche, ils soulignent que les informations en cause sont d'autant plus déterminantes que le

projet autorisé par l'acte attaqué consiste en un immeuble à logements multiples d'un gabarit important au sein d'un environnement bâti caractérisé par des habitations unifamiliales, que la partie adverse devait donc pouvoir appréhender précisément l'effet de rupture créé par le projet et qu'à cette fin la demande de permis devait comporter des plans reprenant les mesures des différents bâtiments voisins du projet;

qu'à propos de la seconde branche, ils exposent que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation relative à «la nécessité même de recourir au mécanisme exceptionnel de la dérogation dans le cas particulier»;

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;

Considérant, sur la seconde branche, que l'article 153, § 2, du CoBAT dispose comme suit:

> « Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.
>
> Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1er, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.
>
> Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.
>
> Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué.»;

Considérant que, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive; que décider autrement heurterait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui recourt à la dérogation de vider la norme principale de sa substance en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision; qu'en outre, une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de

celui-ci; qu'en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan, du règlement ou du permis de lotir;

Considérant que dans la motivation de l'acte attaqué, il est énoncé notamment que le front bâti de la rue Warandeveld et de la partie adjacente de la rue de Lombardzijde est composé d'immeubles de logements neufs de deux à trois étages, que le bâtiment projeté présente une implantation et un profil dégressif qui permet de ne pas porter atteinte aux immeubles de la rue Warandeveld et que le projet offre un gabarit et une typologie de façade compatibles avec les bâtiments environnants; que de telles considérations, qui ne sont pas critiquées en termes de requête, suffisent à établir que l'autorité a examiné les caractéristiques spécifiques du projet pour conclure que les dérogations sollicitées pouvaient se justifier; qu'en tout état de cause, les requérants restent en défaut d'établir qu'une telle motivation serait affectée d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'en sa seconde branche, le moyen n'est pas fondé;

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;

qu'en réplique, ils soulignent qu'aucun avis des services communaux n'est annexé à l'acte attaqué, ce qui rend cette condition imprécise puisqu'elle n'est pas définie quant au contenu des avis à rendre par les services techniques communaux et que la réalisation de la condition en cause est dépendante d'un tiers, à savoir des services techniques communaux;

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 répercussions pour les voisins; que le moyen n'est pas fondé;

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 à propos de la saturation des transports en commun, de la saturation des équipements scolaires de la zone, du parking dans le quartier et du gabarit de l'immeuble; qu'en particulier, s'agissant des problèmes de parking, ils estiment erronée l'affirmation selon laquelle le parking en sous-sol permettra de ne pas surcharger la voirie puisque, ainsi qu'il est exposé dans le premier moyen, le nombre d'emplacements de parcage prévus en sous-sol est inférieur au minimum requis par le R.R.U., de sorte qu'il est inévitable que le projet emporte une surcharge de la voirie;

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; qu'il résulte de l'examen du premier moyen que la question du parking a fait l'objet d'un examen par la partie adverse et que l'acte attaqué est adéquatement motivé à cet égard; que les observations relatives à la saturation des transports en commun ou à l'insuffisance des équipements scolaires trouvent une réponse, même si elle est succincte, dans la motivation de l'acte attaqué, qui porte que «les équipements publics dans le quartier seront renforcés dans les années à venir par plusieurs projets» et que l'immeuble projeté «répond à une demande pressante en matière de logements sociaux à Bruxelles»; que le moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 2575 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 367,86 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e^ chambre, le trente et un janvier deux mille treize par :

M.	Ph.	QUERTAINMONT,	président de chambre,
M.	I.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'Etat,
Mme	D.	DÉOM,	conseiller d'État,
M.	R.	GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

R. GHODS Ph. QUERTAINMONT