

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 233.538 du 20 janvier 2016

208.952/XV-2285

En cause :

- 1. GUIDA** Rosa-Maria,
- 2. MARENCO** Adriana,

ayant élu domicile chez
Me D. LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

- 1. la ville de Bruxelles,**

ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

- 2. la Région de Bruxelles-Capitale.**

Partie intervenante :

la s.a. Société Immobilière du Lombard,

ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 mai 2013 par Rosa-Maria GUIDA et Adriana MARENCO, en ce qu'elle tend à l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 14 mars 2013 accordant à la s.a. Société Immobilière du Lombard un permis d'urbanisme pour un projet d'immeuble sis impasse aux Huîtres – impasse Madrille, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division section A n° 623c;

Vu l'arrêt n° 224.876 du 27 septembre 2013 rejetant la demande de suspension de l'exécution de la même décision;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par les parties requérantes;

Vu la requête introduite le 17 juin 2013 par la s.a. Société Immobilière du Lombard qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante en la cause;

Vu l'ordonnance du 6 novembre 2013 qui accueille cette demande d'intervention dans la procédure en annulation;

Vu le dossier administratif déposé par la première partie adverse;

Vu le mémoire en réponse de la première partie adverse et le mémoire en réplique ainsi que le mémoire ampliatif, régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires déposés par les parties requérantes, la première partie adverse et la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 26 novembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 décembre 2015 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me G. NINANE *loco* Me D. LAGASSE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, la requérante Rosa-Maria GUIDA, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me J. SAMBON, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, 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 de la cause se présentent comme suit :

Le 13 février 2012, le conseil communal de la ville de Bruxelles adopte définitivement la décision d'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol n° 34-10 «Quartier Chaufferette» approuvé par arrêté royal du 27 août 1982.

En avril 2012, la s.a. Société Immobilière du Lombard introduit une première demande de permis d'urbanisme qui porte sur la construction d'un immeuble de logement R+5 (8 appartements), en ce compris 12 emplacements de parking en sous-sol. La parcelle en cause, bordée par l'impasse Madrille et par l'impasse aux Huîtres, est utilisée comme parking. Elle jouxte un immeuble qui appartient, en nue-propriété, à la seconde requérante, tandis que la première requérante en a l'usufruit. Cette construction joignant les deux impasses présente, du côté de l'impasse Madrille, un rez et deux étages et, du côté de l'impasse aux Huîtres, un rez et un étage surmonté d'une toiture plate, aménagée comme terrasse.

Le 1^{er} juin, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuve la décision de la ville de Bruxelles d'abroger totalement le plan particulier d'affectation du sol n° 34-10 «Quartier Chaufferette».

Le 10 août, la première requérante et deux autres requérants introduisent un recours en annulation contre les actes concernant l'abrogation du p.p.a.s. «Chaufferette». Ce recours est rejeté par l'arrêt n° 225.247 du 24 octobre 2013.

En septembre 2012, la s.a. Société Immobilière du Lombard introduit une demande de permis d'urbanisme modifiée, qui porte sur la construction d'un immeuble de logement R+2/R+3 (6 appartements) en ce compris 12 emplacements de parking dont 6 en sous-sol.

L'enquête publique se déroule du 12 au 26 octobre. Six réclamations sont introduites.

Le 6 novembre, la commission de concertation émet, à l'unanimité, un avis favorable conditionnel. Le 31 janvier 2013, le fonctionnaire délégué fait de même.

Le 14 mars 2013, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme qui constitue l'acte attaqué;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de l'illégalité de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} juin 2012 portant abrogation du p.p.a.s. n° 34-10 «Chaufferette» et, par voie de conséquence, de la violation du p.p.a.s. n° 34-10 «Chaufferette» approuvé par arrêté royal du 27 août 1982, en particulier de ses articles 3 et 6, de la violation des articles 39, 105 et

108 de la Constitution, de l'article 38 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 sur les Institutions bruxelloises, de l'article 78 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, de l'excès de pouvoir;

qu'elles considèrent que l'arrêté du Gouvernement précité, portant abrogation du p.p.a.s. n° 34-10, est illégal parce qu'il n'a pas été précédé d'une évaluation environnementale conformément aux articles 2 à 6, en particulier l'article 3.2 de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 qui a un effet direct dans l'ordre juridique interne; qu'elles se réfèrent au recours portant le n° 205.982/XV-2019; qu'elles citent un extrait de l'arrêt du 22 mars 2012 de la C.J.U.E. (C-567/10) et de l'arrêt 95/2012 du 19 juillet 2012 de la Cour Constitutionnelle; qu'elles constatent que les nouveaux articles 58 et 59 du CoBAT introduits par l'ordonnance du 15 mars 2013 pour répondre aux critiques de ces deux arrêts en prévoyant une évaluation environnementale pour les abrogations de p.p.a.s. n'étaient pas en vigueur au moment de l'abrogation litigieuse, mais tirent de l'article 288 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne l'obligation, pour l'administration, d'appliquer l'article 3.2 de la directive 2001/42/CE, non transposé mais directement applicable parce qu'inconditionnel et suffisamment précis; qu'elles évoquent aussi un arrêt selon lequel l'article 3.3 de la directive 2001/42/CE requiert une intervention de l'État, n'est pas directement applicable et ne peut être invoqué pour échapper à l'obligation de l'article 3.2 directement applicable (CE n° 214.254 du 29/06/2011); qu'en conclusion, elles considèrent que l'abrogation étant illicite, le permis attaqué qui y trouve sa source est illégal notamment au regard des articles 3 et 6 du p.p.a.s. qui subsiste (construction limitée à 2 étages, servitude de passages publics);

Considérant que le moyen n'indique pas en quoi les articles 39, 105 et 108 de la Constitution, l'article 38 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 sur les Institutions bruxelloises et l'article 78 de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 seraient méconnus; que le moyen est irrecevable en tant qu'il invoque ces dispositions;

que le moyen n'est pas recevable dans le chef de la première requérante, en raison de l'autorité de chose jugée qui s'attache à l'arrêt n° 225.247 du 24 octobre 2013, rendu sur un recours introduit par elle et statuant sur la même argumentation;

que, pour le surplus, comme il a été décidé dans l'arrêt précité, l'abrogation du p.p.a.s. n° 34-10 a pu être décidée sans évaluation environnementale préalable;

Considérant en effet que l'article 58 du CoBAT, dans la version qu'en a établie l'ordonnance du 14 mai 2009, dispose comme suit:

« Le Gouvernement peut, dans les conditions visées à l'article 54 et par arrêté motivé, décider l'abrogation totale ou partielle d'un plan particulier d'affectation du sol.

Dans ce cas, il invite le conseil communal à y procéder conformément à la présente section et fixe les délais dans lesquels le conseil communal doit lui soumettre pour approbation la décision d'abrogation du plan particulier d'affectation du sol, de la mise à l'enquête publique et de la transmission du dossier complet pour approbation de la décision d'abroger conformément à l'article 61.

Dans le cas où le conseil communal a rejeté l'invitation du Gouvernement ou n'a pas respecté les délais qui lui sont imposés, ce

dernier peut se substituer à lui pour abroger le plan particulier d'affectation du sol, selon la procédure prévue à la présente section.»;

Considérant que par son arrêt n° 95/2012 du 19 juillet 2012, la Cour constitutionnelle a annulé cet article et l'article suivant «en ce qu'ils exemptent toute abrogation d'un plan particulier d'affectation du sol d'une évaluation environnementale au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 “relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement”»;

Considérant que la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement dispose notamment comme suit en son article 3, points 1 à 3:

« Article 3 - Champ d'application

1. Une évaluation environnementale est effectuée, conformément aux articles 4 à 9, pour les plans et programmes visés aux paragraphes 2, 3 et 4 susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

2. Sous réserve du paragraphe 3, une évaluation environnementale est effectuée pour tous les plans et programmes:

a) qui sont élaborés pour les secteurs de ... l'aménagement du territoire urbain... ou de l'affectation des sols et qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre des projets énumérés aux annexes I et II de la directive 85/337/CEE pourra être autorisée à l'avenir; ou

b) pour lesquels, étant donné les incidences qu'ils sont susceptibles d'avoir sur des sites, une évaluation est requise en vertu des articles 6 et 7 de la directive 92/43/CEE.

3. Les plans et programmes visés au paragraphe 2 qui déterminent l'utilisation de petites zones au niveau local et des modifications mineures des plans et programmes visés au paragraphe 2 ne sont obligatoirement soumis à une évaluation environnementale que lorsque les États membres établissent qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.»;

Considérant que la Cour de Justice de l'Union européenne, interrogée par la Cour constitutionnelle avant qu'elle ne rende l'arrêt n° 95/2012, s'est prononcée sur l'interprétation de cet article par son arrêt du 22 mars 2012 (C 567/10), dans les termes suivants:

« 41. Il s'ensuit que, compte tenu des caractéristiques et des effets des actes d'abrogation dudit plan ou dudit programme, il serait contraire aux objectifs poursuivis par le législateur de l'Union, et de nature à porter atteinte, en partie, à l'effet utile de la directive 2001/42, de considérer ces actes comme exclus du champ d'application de celle-ci.

42. En revanche, il convient de souligner que, en principe, tel n'est pas le cas si l'acte abrogé s'insère dans une hiérarchie d'actes d'aménagement du territoire, dès lors que ces actes prévoient des règles d'occupation du sol suffisamment précises, qu'ils ont eux-mêmes fait l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur l'environnement et qu'il peut être raisonnablement considéré que les intérêts que la directive 2001/42 vise à protéger ont été suffisamment pris en compte dans ce cadre.

43. Il résulte des considérations qui précèdent qu'il convient de répondre à la première question que l'article 2, sous a), de la directive 2001/42 doit être interprété en ce sens qu'une procédure d'abrogation totale ou partielle d'un plan d'affectation des sols, telle que celle prévue aux articles 58 à 63 du CoBAT, entre en principe dans le champ d'application de cette directive, de sorte qu'elle est soumise aux règles relatives à l'évaluation des incidences sur l'environnement prévues par ladite directive...

Par ces motifs, la Cour (quatrième chambre) dit pour droit:

1) La notion de plans et programmes “exigés par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives”, figurant à l'article 2, sous a), de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, doit être interprétée en ce sens qu'elle concerne également les plans particuliers d'aménagement des sols, tels que celui visé par la réglementation nationale en cause au principal.

2) L'article 2, sous a), de la directive 2001/42 doit être interprété en ce sens qu'une procédure d'abrogation totale ou partielle d'un plan d'affectation des sols, telle que celle prévue aux articles 58 à 63 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, tel que modifié par l'ordonnance du 14 mai 2009, entre en principe dans le champ d'application de cette directive, de sorte qu'elle est soumise aux règles relatives à l'évaluation des incidences sur l'environnement prévues par ladite directive.»;

Considérant que l'abrogation du p.p.a.s. n° 34-10 “Quartier Chaufferette” a pour effet que les demandes de permis d'urbanisme introduites en vue d'y effectuer des actes et travaux soumis à permis devront être appréciées en fonction du PRAS, du P.R.D., du R.R.U., ainsi que du R.C.U.Z. Grand-Place UNESCO, si la demande concerne un immeuble visé par ce plan; que la situation correspond à celle qui a été envisagée par la C.J.U.E. dans l'arrêt précité, où «l'acte abrogé s'insère dans une hiérarchie d'actes d'aménagement du territoire, dès lors que ces actes prévoient des règles d'occupation du sol suffisamment précises, qu'ils ont eux-mêmes fait l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur l'environnement et qu'il peut être raisonnablement considéré que les intérêts que la directive 2001/42 vise à protéger ont été suffisamment pris en compte dans ce cadre»;

Considérant que l'annulation de l'article 58 du CoBAT par la Cour constitutionnelle ne vaut qu'en ce qu'elle exempte «toute» abrogation d'un plan particulier d'affectation du sol d'une évaluation environnementale; que la Cour n'a pas exclu que certaines abrogations puissent être exemptées de l'évaluation environnementale; que l'arrêt précité porte en effet dans ses motifs le passage suivant:

« B.8.2. ... L'abrogation d'un PPAS pourrait ne concerner qu'une “petite zone au niveau local” au sens de l'article 3, paragraphe 3, de la directive du 27 juin 2001 ou n'être considérée que comme “mineure” au sens de cette même disposition. Dans ces cas, l'abrogation d'un PPAS pourrait ne pas devoir être soumise à une évaluation environnementale au sens de cette directive, pour autant que la Région de Bruxelles-Capitale

établis que qu'une telle abrogation n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Pour ce faire, la Région de Bruxelles-Capitale devrait, soit procéder à un "examen au cas par cas", soit déterminer des "types" de PPAS ou combiner ces deux approches. Dans les trois cas, elle devrait tenir compte des critères pertinents fixés à l'annexe II de la directive (article 3, paragraphe 5, de la directive du 27 juin 2001) et consulter les autorités qui, compte tenu de leur responsabilité spécifique en matière d'environnement, sont susceptibles d'être concernées par les incidences environnementales des effets de cette abrogation (article 3, paragraphe 6, de la directive du 27 juin 2001, lu en combinaison avec l'article 6, paragraphe 3, de la même directive).»;

Considérant qu'en l'occurrence, la ville de Bruxelles a expressément indiqué que les parcelles incluses dans le p.p.a.s. abrogé restent couvertes par le PRAS, le P.C.D. et le R.R.U., ainsi que, pour partie par le R.C.U.Z. Grand-Place UNESCO; qu'elle a aussi mentionné le contrat de quartier Rouppe et un p.p.a.s. à l'étude, qui n'ont pas force obligatoire; que l'arrêté du Gouvernement fait écho à cette mention en notant «qu'en l'absence de plan particulier d'affectation du sol, les éventuelles questions d'affectation seront réglées par les dispositions des plans supérieurs et que celles d'implantation, de gabarit et d'esthétique devront répondre aux prescriptions des règlements d'urbanisme régionaux et communaux, ainsi qu'aux règles du bon aménagement des lieux»;

Considérant que, même si l'autorité ne s'est pas estimée liée par la directive 2001/42/CE et n'a pas examiné le dossier sous cet angle, la décision qu'elle a prise d'abroger le p.p.a.s. sans procéder à une évaluation environnementale s'inscrit dans l'exemption d'en organiser une, telle qu'elle résulte de la directive et de l'interprétation qu'en a donnée la C.J.U.E., ainsi que de la réserve faite par la Cour constitutionnelle qui, en reprochant au CoBAT d'exempter «toute» abrogation de l'évaluation environnementale, a admis que certaines abrogations le soient; que cette abrogation ne devait pas être soumise à l'évaluation environnementale prescrite par la directive 2001/42/CE;

Considérant qu'il n'y a donc pas lieu d'écarter l'application des actes abrogeant le p.p.a.s. n° 34-10 sur la base de l'article 159 de la Constitution au motif qu'ils n'auraient pas été précédés d'une évaluation environnementale; que c'est dès lors à juste titre que l'acte attaqué constate que le projet doit être examiné en l'absence de p.p.a.s.; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des articles 4, § 1^{er}, et 6, § 1^{er}, du Titre I^{er} du Règlement régional d'urbanisme approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 (en abrégé R.R.U.), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe

général du droit de l'obligation de motivation interne de tout acte administratif, du principe général de l'examen sérieux des dossiers, de l'absence de motifs et de l'excès de pouvoir;

qu'elles reprochent à l'acte attaqué de permettre la construction sur toute la longueur de leur terrasse, soit 7,30 m, et contestent la qualification de «mur acrotère» donnée au mur à ériger le long de la terrasse, parce qu'il constitue la paroi de la nouvelle construction; qu'elles reproduisent un extrait de l'acte attaqué et un extrait de l'article 4 du Titre I^{er} du R.R.U. en insistant sur les profondeurs maximales inscrites au § 1^{er}, 2° et dont le respect doit être contrôlé étage par étage; qu'elles constatent qu'au niveau du deuxième étage, le projet dépasse de 7,3 m la profondeur de leur immeuble; qu'elles relèvent que l'acte attaqué motive une dérogation à l'article 4, § 1^{er}, 1° du Titre I^{er} du R.R.U. en indiquant que «les terrains de part et d'autre du projet sont densément construits» et que «le futur bâtiment assure la fermeture du front de bâtisse impasse Madrille et impasse aux Huîtres», et estiment que l'acte n'énonce ainsi aucun motif qui justifie une dérogation à l'article 4, § 1^{er}, 2° du Titre I^{er} du R.R.U.;

qu'en une première branche, elles envisagent le cas où leur immeuble est considéré comme le plus profond au niveau du deuxième étage, et elles relèvent qu'alors, en vertu de l'article 4, § 1^{er}, 2°, a), aucun dépassement n'est permis; qu'elles constatent qu'aucun motif n'est donné pour justifier une dérogation qui serait donnée en application de l'article 4, § 1^{er}, 2°, d);

qu'en une seconde branche, envisageant le cas où leur immeuble constituerait l'immeuble le moins profond au niveau du deuxième étage, elles considèrent qu'en l'absence de retrait latéral au niveau de cet étage, le dépassement de 7,3 m ne respecte pas le maximum de 3 m autorisé en vertu de l'article 4, § 1^{er}, 2°, a); qu'elles constatent qu'aucun motif n'est donné pour justifier une dérogation qui serait donnée en application de l'article 4, § 1^{er}, 2°, d);

qu'en réplique, elles contestent le point de vue selon lequel la disposition invoquée ne serait pas applicable, la parcelle où s'érige le projet n'étant pas située entre deux terrains bâtis; qu'elles soutiennent que l'article 4, § 1^{er}, du Titre I^{er} du R.R.U. édicte une règle générale de profondeur à lire en combinaison avec l'article 6, qui vise à éviter la construction d'immeubles en rupture avec le cadre bâti; qu'elles estiment que la partie adverse tente d'appliquer le R.R.U. «à la carte» en écartant cette disposition lorsqu'un immeuble est construit entre deux rues; qu'elles contestent aussi que leur immeuble soit composé de deux immeubles distincts réunis par perforation de la façade arrière; qu'elles plaident pour que le règlement soit interprété dans le sens qui lui permet de trouver une application pleine et entière en fonction des intentions de son auteur, et estiment que l'immeuble aurait pu être construit en respectant la règle de profondeur imposée; qu'elles reproduisent les figures auxquelles l'article 4, § 1^{er}, 2°, a) du Titre I^{er} du R.R.U. renvoie, et soutiennent que le terrain d'implantation est bien entouré de deux constructions voisines (la leur et celle du 29, rue du Midi) dont la partie adverse a d'ailleurs tenu compte (13^e considérant de l'acte attaqué) pour apprécier le gabarit de l'immeuble projeté; qu'elles considèrent que ces deux immeubles voisins répondent à la définition de l'article 2, 10° du Titre I^{er} du R.R.U.; que, se référant à la définition de «terrain voisin» dans l'article 2, 24° du Titre I^{er} du R.R.U., elles affirment que le terrain d'implantation est bien entouré de deux «terrains contigus, situés, par rapport à la voie publique, de part et d'autre de celui-ci»; qu'elles ajoutent que le bâtiment construit à front de la rue du Midi dispose d'une porte d'accès par l'impasse Madrille et qu'il doit de toute évidence être considéré

comme un immeuble voisin du projet de la partie intervenante; qu'elles réitèrent dès lors leurs critiques fondées sur la violation de l'article 4, § 1^{er}, 2^o, a);

qu'à titre subsidiaire, elles indiquent que, même si seul l'article 4, § 1^{er}, 2^o, b) est applicable, le dépassement de 7,3 m au niveau du deuxième étage ne respecte pas la règle des 3 m qui y est édictée; que, selon elles, «il ne peut être considéré que le grief serait nouveau puisque la violation de l'article 4, § 1^{er}, b) du Titre 1^{er} du R.R.U. entraînerait la même violation des règles de profondeur applicables» et ce d'autant plus que la requête invoque de manière générale la violation de l'article 4, § 1^{er}, du Titre 1^{er} du R.R.U. et que, de toute évidence, la partie adverse et la partie intervenante n'ont pu se méprendre sur leur portée;

que dans leur dernier mémoire, elles font valoir que l'avis d'enquête publique ne mentionnait pas, parmi les raisons justifiant l'organisation d'une telle enquête, la dérogation aux règles du R.R.U. en matière de profondeur de la bâtisse au niveau du deuxième étage, et que le fonctionnaire délégué ne s'est dès lors pas prononcé sur pareille dérogation; qu'elles relèvent que la partie adverse reconnaît elle-même avoir estimé que l'article 4, § 1^{er}, 2, a) du Titre I^{er} du R.R.U. n'était pas applicable, le bien ne se situant pas entre deux terrains bâtis;

Considérant le moyen n'explique pas en quoi l'article 6, § 1^{er}, du Titre I^{er} du R.R.U., relatif à la hauteur de toiture des constructions, serait violé; qu'il est irrecevable à cet égard; que la violation de l'article 4 du même Titre I^{er} peut cependant être invoquée distinctement de celle de l'article 6;

Considérant que l'article 4 du Titre I^{er} du R.R.U. régissant la profondeur des constructions en mitoyenneté, dispose ce qui suit :

« § 1^{er}. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1^o ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;

2^o a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;

- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.

Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.

Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine.

Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.

Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine.

d) lorsque aucun des terrains voisins n'est bâti, ou, lorsque les profondeurs des profils mitoyens de la ou des constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue, seule la condition visée au 1^o, s'applique.

§ 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction est déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13.

La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse.

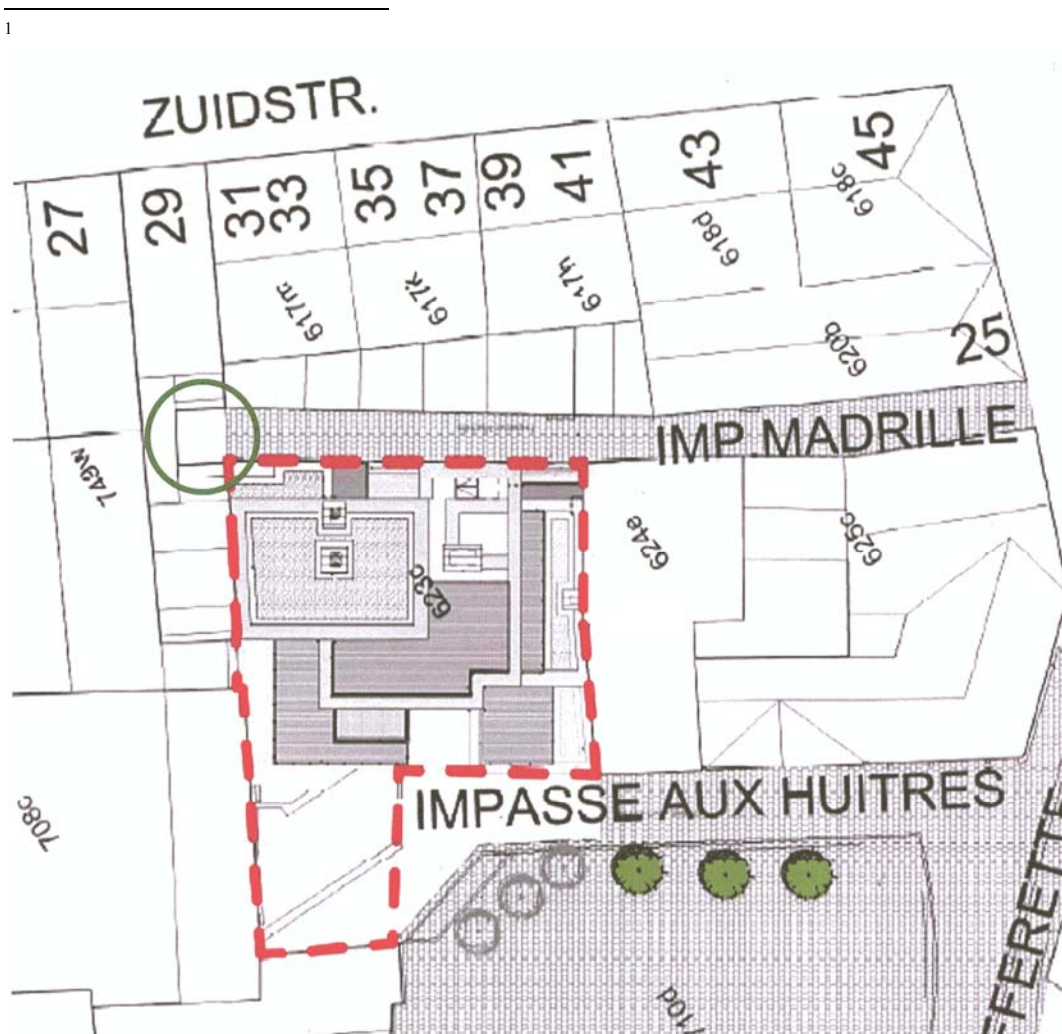
§ 3. Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des § 1^{er}, 2° et § 2 du présent article.

§ 4. Les croquis repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent article.»;

que la notion de «terrain voisin» est définie par l'article 2, 24°, du même Titre I^{er} dans les termes suivants :

« terrain voisin : le ou les deux terrains contigus au terrain considéré, situés, par rapport à la voie publique, de part et d'autre de celui-ci»;

Considérant que comme l'indique le plan d'implantation du projet¹, la construction autorisée par l'acte attaqué s'ouvre sur l'impasse aux Huîtres, où se trouveront la façade principale et les emplacements de parking, et occupe tout l'espace (soit environ 16 m) jusqu'à l'alignement de l'impasse Madrille, où



s'implanteront les façades arrière comportant l'accès piéton à l'immeuble; qu'il s'agit donc d'une parcelle «traversante»; que l'immeuble des requérantes, bâti sur le terrain contigu (parcelle 624e), joint également les deux impasses en ouvrant sur chacune d'elles; que l'autre côté du terrain concerné par le projet est bâti, les immeubles qui s'y trouvent ouvrant leur façade sur d'autres voies publiques, soit la rue du Midi et la rue aux Pierres; que l'extrémité de l'impasse Madrille entre comme une entaille dans le flanc d'un de ces bâtiments, qui selon les requérantes y aurait une porte d'entrée;

Considérant qu'il ressort de ces éléments que l'article 4, § 1^{er}, 2^o, a), précité, trouvait à s'appliquer au projet litigieux; qu'il existe bien au moins deux terrains bâtis, qui sont situés de part et d'autre, tant par rapport à l'impasse Madrille que par rapport à l'impasse aux Huîtres, même si certains des immeubles à prendre en considération ouvrent leur façade sur une autre voie publique; que, comme il ressort du § 3 du même article 4, relatif aux terrains d'angle, l'auteur du R.R.U. n'a pas entendu limiter l'application du § 1^{er}, 2^o, aux seules hypothèses où des terrains voisins se succèdent le long d'une même voirie;

Considérant, toutefois, qu'au regard de la situation très particulière décrite ci-avant, les règles énoncées par ledit article 4, § 1^{er}, 2^o, a) quant à la profondeur des constructions s'avèrent d'une grande difficulté d'application; qu'en effet, la profondeur de la construction se mesure à partir d'une voirie de référence; qu'en l'espèce, tant l'immeuble autorisé par l'acte attaqué que l'immeuble des requérantes occupent toute la profondeur disponible entre deux voiries et ouvrent des deux côtés, de sorte qu'il est possible de mesurer à partir de l'une ou de l'autre; que ce dont les requérantes se plaignent est en réalité un problème de hauteur plutôt qu'un problème de profondeur; qu'en tout état de cause, cet aspect du dossier a été examiné par le fonctionnaire délégué et par l'auteur de l'acte attaqué sous l'angle du gabarit et de l'implantation du projet;

Considérant que l'avis d'enquête publique reprend parmi les motifs principaux de celle-ci les «dérogations aux prescriptions réglementaires du R.R.U. pour ce qui concerne l'implantation/le volume»; que l'acte attaqué indique à cet égard, notamment :

- « - considérant que le gabarit du projet est inférieur au bâtiment contigu sis 19, rue du Midi (R+5) et que son gabarit ne dépasse pas de plus de 3,00 m le bâtiment sis 1-1a impasse Madrille (R+2);
- considérant que le volume, attenant au bâtiment sis 1-1a, impasse Madrille, qui donne impasse aux Huîtres, doit être considéré comme anormalement bas;
- considérant que le projet a intégré dans sa composition de nombreux reculs successifs afin de créer des raccords harmonieux avec les constructions voisines;

- considérant que le mur acrotère, le long de l'annexe du n°1-1a impasse Madrille, qui donne impasse aux Huîtres, est rehaussé d'1,91 m;
- considérant que le dernier niveau observe un recul latéral de 3,00 à 3,30 m par rapport au n°1-1a impasse Madrille;
- considérant de plus, que la terrasse est aménagée avec un recul de 1,90 m afin d'éviter des vues droites depuis la terrasse sur le bien voisin;
- considérant dès lors que le gabarit projeté n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
- considérant qu'une partie du bâtiment du côté de l'impasse aux Huîtres est implanté légèrement en recul de l'alignement afin de garantir un raccord harmonieux avec l'arrière du bâtiment de la rue des Pierres et le n°1-1a impasse Madrille;
- considérant que la dérogation au R.R.U., Titre I, art. 3 a été accordée par le fonctionnaire délégué;
- considérant que le projet est construit sur la totalité du terrain;
- considérant que le projet dépasse les $\frac{3}{4}$ de la parcelle;
- considérant que la parcelle a une profondeur de 15,00 m;
- considérant que les terrains de part et d'autre du projet sont densément construits;
- considérant que le futur bâtiment assure la fermeture du front de bâtisse impasse Madrille et impasse aux Huîtres;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre I, art. 4 a été accordée par le fonctionnaire délégué;
- considérant que l'étude d'ensoleillement démontre que l'impact du projet est limité;
- considérant, en effet, que seuls les étages inférieurs des immeubles sis rue du Midi, dont la façade arrière donne sur l'impasse Madrille, subiront une perte d'ensoleillement en été en fin de journée;
- considérant que la perte d'ensoleillement est limitée et est donc acceptable;
- considérant que les perspectives, jointes à la demande, montrent que ce projet s'intègre de manière harmonieuse aux bâtiments contigus;»;

que la partie adverse a ainsi exprimé, même si c'est dans un contexte assez complexe, les raisons qui l'ont amenée à autoriser une dérogation aux règles de profondeur prévues par l'article 4 du Titre I^{er} du R.R.U.; que l'allusion au mur acrotère n'est entachée d'aucune erreur, puisque comme l'explique la partie adverse elle vise le muret séparatif de protection et non le mur de soutènement de l'immeuble; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérantes prennent un troisième moyen de la violation de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol (en abrégé PRAS), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir;

qu'elles reprochent à l'acte attaqué d'autoriser la construction d'un immeuble R+3 en intérieur d'îlot, sans indiquer les motifs pour lesquels cet immeuble répond aux conditions de la prescription 0.6 du PRAS qu'elles reproduisent;

qu'elles citent les éléments qui attestent que le projet prend place en intérieur d'îlot :

- la définition du glossaire du PRAS de la notion d'îlot qui correspond au terrain concerné («ensemble des terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales»),
- le préambule de l'arrêté du 1^{er} juin 2012 abrogeant le p.p.a.s. n° 34-10,
- et le contrat de quartier Rouppe qui prévoit la fermeture des lieux par une grille;

qu'elles relèvent les trois conditions requises par la prescription 0.6 du PRAS, soit améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot, améliorer les qualités minérales, esthétiques et paysagères, et favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre; qu'elles rappellent l'obligation de motivation qui pèse sur l'autorité en se référant à l'arrêt n° 220.045 du 28 juin 2012 et constatent que cette obligation est méconnue;

qu'en réplique, elles estiment que le projet porte bien atteinte à un intérieur d'îlot, et que la dérogation accordée à l'article 4, § 1^{er}, 1° du Titre I^{er} du R.R.U. en est la preuve; qu'elles soutiennent que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante et ne se réfère à aucun motif précis; qu'elles soulignent que les considérations énoncées par la partie intervenante ne sont pas exprimées dans l'acte attaqué et ne peuvent réparer un vice de motivation formelle;

que, dans leur dernier mémoire, elles contestent à nouveau l'existence d'une motivation qui suffirait à démontrer que le fonctionnaire délégué et la partie adverse auraient respecté la prescription 0.6; qu'elles estiment qu'il s'agit de motifs très généraux n'établissant nullement que le projet améliorerait les qualités végétales de l'intérieur d'îlot, consacrant tout au plus le maintien d'un *statu quo*; qu'elles voient dans ces motifs une contradiction avec l'organisation d'une enquête publique notamment en raison d'une atteinte à l'intérieur d'îlot; qu'elles soulignent que l'acte attaqué, pas plus que l'avis du fonctionnaire délégué, ne contient aucun motif relatif au maintien ou à la création de surfaces de pleine terre, et qu'il n'est donc pas motivé au moins sur ce point;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS indique ce qui suit :

« Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.

Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité»;

que le glossaire du PRAS définit les notions d'îlot et d'intérieur d'îlot comme suit :

« Îlot

Ensemble des terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales.

Intérieur d'îlot

Espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme»;

Considérant que, compte tenu de la situation des lieux telle que décrite à propos du deuxième moyen, on ne peut pas considérer comme un îlot au sens du PRAS l'ensemble de terrains borné par l'impasse Madrille, l'impasse aux Huîtres et les façades arrière ou latérale des immeubles donnant sur d'autres voiries, dans la mesure où cet ensemble n'est pas entièrement délimité par des voies publiques ou des limites naturelles ou régionales; qu'il n'y a donc à cet endroit ni îlot, ni par conséquent intérieur d'îlot, et que la prescription générale 0.6 du PRAS n'était pas applicable à l'acte attaqué;

qu'en accordant une dérogation à l'article 4, § 1^{er}, 1^o, du Titre I^{er} du R.R.U., régissant la profondeur des constructions mitoyennes, sans pour autant s'interroger sur une atteinte à l'intérieur d'îlot, la partie adverse ne s'est pas contredite; qu'en effet, cette règle peut être appliquée indépendamment de la prescription générale 0.6 qui régit spécifiquement les intérieurs d'îlot; que, par ailleurs, l'avis d'enquête publique du 3 octobre 2012 ne mentionne pas parmi les motifs principaux de l'enquête publique l'existence d'une atteinte à l'intérieur d'îlot;

qu'il résulte de ces considérations que le troisième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le recours en annulation est rejeté.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 412,50 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt janvier deux mille seize par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'Etat,
M.	R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY