

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 233.904 du 23 février 2016

215.002/XV-2744

En cause :

- 1. MANDOUX Michel,**
- 2. BRISBOIS Anne,**
- 3. LAM Daniel Roger,**

ayant élu domicile chez
Me A. DEWULF, avocat,
avenue Reine Astrid 10
1330 Rixensart,

contre :

- 1. la commune de Forest,**

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

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

Partie intervenante :

la s.a. VANHAERENTS DEVELOPMENT,

ayant élu domicile chez
Mes W. NEVEN et B. VAN WEERDT, avocats,
avenue du Port 86c bte 113
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite selon la procédure électronique le 13 février 2015 par Michel MANDOUX, Anne BRISBOIS et Daniel Roger LAM, qui demandent l'annulation :

- du permis de lotir délivré le 11 décembre [*lire* : le 20 novembre] 2014 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest (réf. : Dossier PL52) à la s.a. VANHAERENTS, autorisant le lotissement d'un bien sis avenue Van Volxem et rue du Delta, section A n° 80 S 4 et section C n° 276 Y 12;

- et, pour autant que de besoin, de l'avis favorable émis par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu la requête introduite le 3 avril 2015 par la s.a. VANHAERENTS DEVELOPMENT, qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 20 mai 2015 qui accueille (provisoirement) cette demande d'intervention;

Vu le dossier administratif;

Vu le mémoire en réponse de la première partie adverse et le mémoire en réplique, 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 des parties requérantes, de la première partie adverse, et de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 29 décembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 janvier 2016 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. DEWULF, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me L. BURNON *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la commune de Forest, première partie adverse, et Me B. VAN WEERDT, avocat, comparaissant 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 :

La s.a. VANHAERENTS DEVELOPMENT est une société de promotion immobilière qui est propriétaire d'une parcelle sise avenue Van Volxem et rue du Delta à Forest, d'une superficie de 68,92 ares, cadastrée section A n° 80 S 4 et section C n° 276 Y 12. La parcelle est située au PRAS en zone d'habitation. Par ailleurs, il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol pour le territoire où elle se situe. Un permis de lotir avait été délivré le 14 février 1964 pour cette parcelle, auquel la partie intervenante a toutefois partiellement renoncé le 8 avril 2009.

Le 25 janvier 2011, la s.a. VANHAERENTS DEVELOPMENT introduit une demande de permis de lotir pour cette parcelle. Il s'agit de diviser celle-ci en six lots en vue d'y développer du logement résidentiel.

Le 5 avril, après l'ajout de certains documents qui manquaient, la première partie adverse délivre l'attestation de dépôt de dossier complet.

Lors de l'enquête publique, qui se tient entre le 15 avril et le 2 mai 2012, 36 réclamations écrites sont déposées.

Le 15 mai, la commission de concertation donne un avis défavorable.

L'intervenante décide de modifier substantiellement son projet, afin de tenir compte des remarques émises par les réclamants ainsi que par la commission de concertation. Des plans modificatifs sont établis le 4 novembre 2013.

Le 20 janvier 2014, une nouvelle demande de permis de lotir portant sur cinq lots est introduite.

Le 28 janvier 2014, le SIAMU donne son avis sur les plans du 4 novembre 2013.

Une nouvelle enquête publique concernant la demande adaptée a lieu entre le 24 mars et le 7 avril 2014. À cette occasion, 36 réclamations sont déposées.

Le 29 avril, la commission de concertation examine la demande et reporte sa décision. En sa séance du 24 juin, elle donne un avis favorable conditionnel au projet.

Suite à cet avis, des plans modifiés sont déposés le 11 juillet, et des prescriptions littérales modifiées, le 15 juillet.

Le fonctionnaire délégué donne un avis favorable au projet. Il s'agit de la seconde décision attaquée.

Le 20 novembre, le collège des bourgmestre et échevins de la première partie adverse se prononce favorablement et décide de délivrer le permis. Il s'agit de la première décision attaquée;

Considérant que la s.a. VANHAERENTS DEVELOPMENT, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; que la requête en annulation lui a été notifiée par le greffe du Conseil d'État par un courrier du 2 mars 2015, réceptionné le 3 mars; que sa requête en intervention et les pièces qui y sont jointes sont parvenues au Conseil d'État sous deux plis recommandés portant le cachet postal du 3 avril 2015, soit au-delà du délai de trente jours prévu par l'article 52, § 1^{er}, du règlement général de procédure; que, toutefois, elle produit avec son mémoire en intervention la preuve que ces deux envois recommandés ont été confiés à la poste le 1^{er} avril 2015; que la requête en intervention a donc bien été introduite dans le délai de trente jours précité; qu'il y a lieu de l'accueillir;

Considérant que la première partie adverse conteste la recevabilité du recours *ratione temporis*; qu'elle observe que le permis, délivré le 20 novembre 2014, a été affiché le 15 décembre 2014 alors que le recours a été introduit le 13 février 2015; qu'elle rappelle que le point de départ du délai est la prise de connaissance effective qui ne peut être retardée par les requérants qui doivent être diligents pour acquérir cette connaissance dès qu'ils ont appris l'existence du permis attaqué; qu'elle reproche aux requérants de ne pas indiquer à quel moment ils ont eu une connaissance effective du permis et considère qu'ils ont pu en avoir connaissance avant l'affichage, vu leur forte implication lors de l'instruction du dossier;

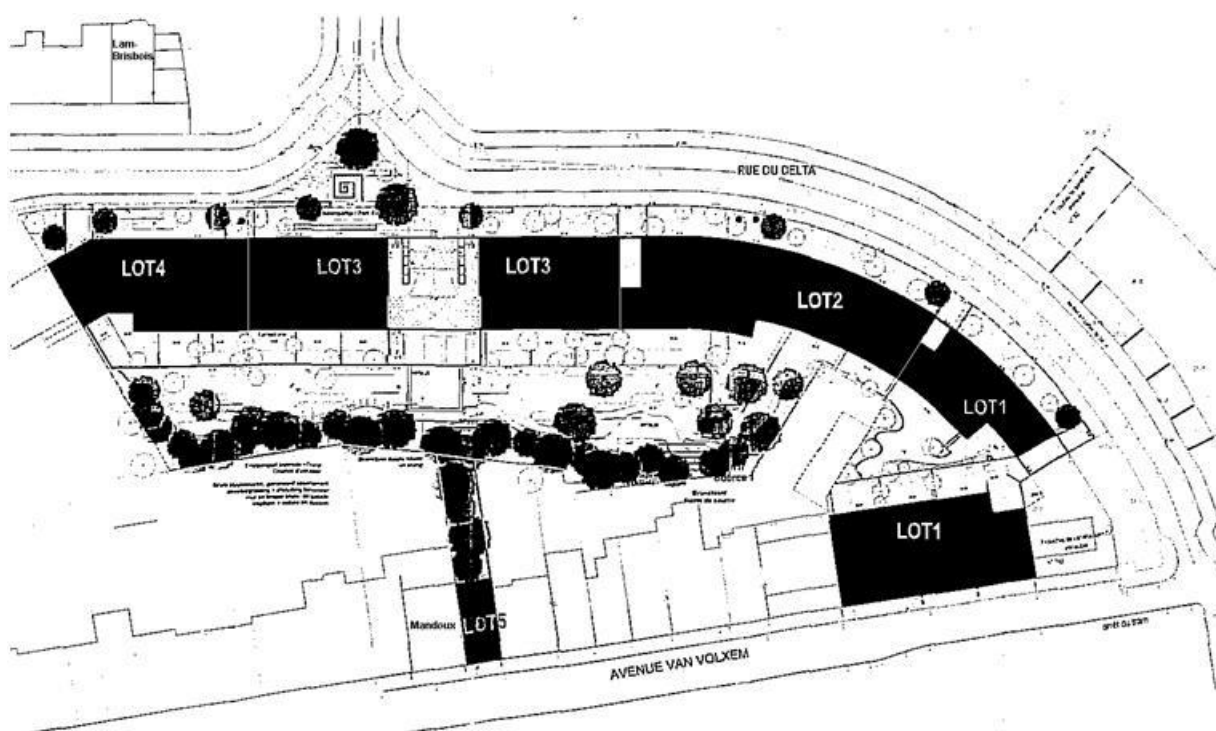
Considérant que les requérants ont obtenu une copie de l'acte attaqué le 17 décembre 2014; qu'ils produisent, à l'appui de leur mémoire en réplique, la copie des courriers électroniques préalablement échangés avec la première partie adverse; qu'il ressort de ces documents qu'ils ont sollicité, dès le 17 septembre, que le permis leur soit transmis dès son adoption, et qu'ils ont réitéré cette demande le 25 novembre, ayant eu connaissance de l'examen du dossier par le collège des bourgmestre et échevins le 20 novembre; qu'ils ont adressé un rappel à la commune le 10 décembre; qu'ils ont donc montré toute la diligence requise pour obtenir une copie du permis dès qu'ils ont eu connaissance de l'existence de celui-ci; que le recours, introduit dans les 60 jours de la prise de connaissance effective de l'acte attaqué par les requérants, est recevable *ratione temporis*;

Considérant que la première partie adverse conteste par ailleurs la recevabilité du recours en tant qu'il est dirigé contre l'avis du fonctionnaire délégué, qu'elle considère comme un acte préparatoire;

Considérant que le fonctionnaire délégué adopte un acte susceptible de recours lorsqu'il accorde des dérogations; que la question de savoir si le permis attaqué comporte une dérogation au règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) fait l'objet du premier moyen; que l'exception est liée au fond;

Considérant que la partie intervenante conteste l'intérêt des requérants à l'annulation; qu'elle soutient que le requérant en annulation doit démontrer qu'il subit un dommage «personnel, certain, légitime et actuel» suite à la décision attaquée; que selon elle, cela implique que le riverain qui attaque un permis doit au moins indiquer de quelle manière le projet pourrait affecter son cadre de vie, et qu'un requérant n'a pas d'intérêt à l'annulation quand aucune nuisance n'est invoquée; qu'elle relève qu'en l'espèce, les requérants ne prouvent pas leur qualité de riverains, que la requête ne «démontre» même pas où les deuxième et troisième requérants habitent exactement, et qu'il n'est pas établi qu'ils ont introduit des réclamations lors des enquêtes publiques; qu'elle affirme que la requête n'indique nullement de quelle manière le projet pourrait avoir un impact sur le cadre de vie des requérants et que le recours s'assimile à un recours populaire; qu'elle maintient ce point de vue dans son dernier mémoire, ajoutant que des affirmations vagues, non prouvées sur base de données concrètes, comme des cartes ou des photos, ne suffisent pas;

Considérant que la situation des lieux se présente comme suit :



Considérant que le premier requérant est domicilié 108, avenue Van Volxem, à côté des parcelles concernées par le projet, et les deuxième et troisième requérants 50, rue du Delta, soit juste en face; qu'un projet de lotissement résidentiel visant la construction de plus de 120 logements dans six immeubles à appartements a manifestement une incidence importante sur l'aménagement du quartier et qu'il est susceptible de modifier de manière sensible l'environnement et le cadre de vie des requérants; que leur intérêt à l'annulation est établi, sans qu'ils doivent apporter la preuve de nuisances précisément identifiées; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 153, § 2, du CoBAT, de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I à VIII du règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (R.R.U.), de l'article 5 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'ils reprochent à l'acte attaqué de se référer à l'avis du fonctionnaire délégué qui, après avoir constaté la révision globale à la baisse des gabarits, indique ce qui suit :

- «certaines hauteurs demeurent toutefois excessives»;
- «Considérant que la hauteur moyenne sous corniche, en l'absence de toute réglementation, de disposition planologique, d'immeubles de référence, ou lorsque les immeubles de référence présentent des hauteurs trop différentes, s'établit communément par application de la règle des 45°, la hauteur sous corniche ne devant pas dépasser la demi-largeur de la voirie en ce compris la largeur de la zone de recul»;

qu'ils estiment que ces affirmations constituent des erreurs manifestes, vu l'existence de l'article 5 du titre I^{er} du R.R.U., disposition que l'acte attaqué ne respecte pas alors qu'il n'y a pas eu de demande de dérogation; qu'ils critiquent l'application de la règle des 45° alors que l'article 5 précité, qu'ils reproduisent, fixe des règles applicables au cas d'espèce;

qu'à propos de l'application de l'article 5 précité, ils considèrent que les immeubles situés de part et d'autre du lot 1 présentent une hauteur anormalement élevée (R+6+étage technique, soit 22,75 m) par rapport aux immeubles du reste de l'îlot formé par la rue du Delta et les avenues Van Volxem et des Tropiques, et soutiennent qu'il fallait prendre en compte la hauteur moyenne des autres immeubles de l'îlot, qui s'établit, selon leurs calculs, à 11,56 m; qu'ils comparent cette hauteur moyenne avec les hauteurs résultant des plans du 11 juillet 2014 et concluent que tous les immeubles autorisés dépassent cette hauteur, le moins élevé des cinq atteignant 13 m;

qu'ils affirment aussi que les autorités ont omis d'appliquer une autre règle du R.R.U., qu'ils n'identifient pas, qui prévoit que les hauteurs maximales à prendre en considération doivent être calculées selon la pente du terrain, de sorte que seuls des

bâtiments R+2 auraient pu être admis, alors que le permis autorise des bâtiments variant de R+3+T à R+6+T;

qu'en ce qui concerne la règle des 45°, ils s'interrogent sur la pertinence du choix de cette règle, adoptée pour la restructuration de Paris au XIX^e siècle, alors que les autorités reconnaissent qu'elle n'a pas valeur réglementaire et ne justifient pas pourquoi elle serait appropriée au paysage urbanistique de Forest; qu'ils dénoncent aussi une mauvaise application de cette règle, dénonçant notamment la hauteur autorisée pour le lot 3 par rapport à la largeur de la rue du Delta;

Considérant qu'en réponse, la première partie adverse et la partie intervenante contestent l'intérêt des requérants au moyen; qu'elles rappellent la situation des requérants par rapport au projet et considèrent qu'elle ne peut être affectée par la hauteur de l'immeuble prévu sur le lot 1, situé à 70 et 150 m de leurs habitations respectives;

qu'elles soutiennent également, notamment, que le R.R.U. ne s'applique pas aux actes soumis à un permis de lotir; que la première partie adverse rappelle que le permis de lotir est en partie un acte individuel et en partie un acte réglementaire qui détermine le bon aménagement du territoire par la détermination d'un plan et par des prescriptions urbanistiques; qu'elle considère que les requérants y voient erronément une autorisation de bâtir, et soutient que le titre I^{er} du R.R.U, dont l'article 1^{er} vise les actes et travaux concernés par l'article 98, §§ 1^{er} à 3 du CoBAT, n'est pas applicable aux permis de lotir; qu'elle affirme que les règlements d'urbanisme ne concernent que les opérations matérielles de construction et les actes et travaux assimilés, et invoque en ce sens l'arrêt du Conseil d'État n° 18.607 du 1^{er} décembre 1977 et celui de la Cour de cassation du 1^{er} février 1985 (*Pas.*, 1985, p. 654); qu'elle ajoute qu'en vertu du principe de spécialité, ces règlements ne peuvent déborder de l'objet matériel qu'ils sont appelés à régir; qu'elle considère que le permis de lotir se substitue au R.R.U. et appuie son propos en citant un extrait de l'arrêt n° 227.958 du 1^{er} juillet 2014, ainsi qu'un extrait du préambule, non identifié, du titre I^{er} du R.R.U., selon lequel : «Étant donné que le PRAS ne donne que quelques mesures générales dans cette matière, seules les dispositions particulières figurant dans les Plans Particuliers du Sol (p.p.a.s.) ou le cas échéant celles figurant dans les règlements communaux ou les permis de lotir sont susceptibles de se substituer en tout ou en parties aux dispositions de ce titre du R.R.U. et de constituer ainsi les références légales»;

Considérant qu'en réplique, les requérants précisent que leur critique ne porte pas seulement sur le lot 1, mais sur tous les lots, et contestent la thèse selon laquelle le R.R.U. ne serait pas applicable aux permis de lotir;

que, dans leur dernier mémoire, ils relèvent que les immeubles projetés pour les lots 2 et 3 dépassent de plus de 7 et 8 mètres la hauteur moyenne de l'îlot, soit 11,56 m; qu'ils estiment qu'il ressort clairement des pièces qu'ils produisent que l'immeuble existant situé au 140, avenue Van Volxem est lui-même anormalement élevé, de sorte qu'il convenait de faire application de l'article 5, § 1^{er}, 2°, alinéa 2 [*lire* : § 1^{er}, alinéa 4] du titre I^{er} du R.R.U.; qu'ils ajoutent que l'acte attaqué octroie bien une dérogation à l'article 5 du R.R.U. et qu'il contient des affirmations contradictoires, estimant d'une part que l'immeuble d'angle de la rue du Delta et de l'avenue Van Volxem est d'une hauteur plus importante que bien d'autres immeubles

existants, mais que le projet pour le lot 1 s'inscrit néanmoins dans les gabarits généralement admis pour la largeur de l'avenue Van Volxem ainsi que pour les immeubles d'angle; que, selon eux, la hauteur maximale de la façade doit être déterminée par rapport à la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou de l'îlot; qu'ils produisent un dossier photographique démontrant, selon eux, que les deux immeubles des n^{os} 126 et 140 de l'avenue Van Volxem sont anormalement élevés alors que l'ensemble des bâtiments du quartier est constitué d'immeubles présentant une moyenne de R+2+T; qu'ils allèguent également que le permis délivré pour un projet du Fonds du Logement, situé en face du projet concerné, aurait été limité à quatre étages alors même qu'il se situe à un niveau de terrain plus bas;

Considérant, sur l'intérêt au moyen, que la critique des requérants vise la hauteur de l'ensemble des constructions autorisées; que, comme il a été dit plus haut, ils ont intérêt à critiquer l'ampleur donnée par l'acte attaqué à un projet qui affectera nécessairement leur cadre de vie; que le moyen est recevable;

Considérant qu'il résulte de l'article 1^{er} du Titre I^{er} du R.R.U. que celui-ci régit :

- les actes et travaux soumis à un permis d'urbanisme en vertu de l'article 98, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoBAT;
- ceux qui en sont dispensés en raison de leur minime importance;
- et les actes et travaux visés par l'article 98, § 3, du CoBAT, pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis;

Considérant que les futures constructions réalisant le projet seront subordonnées à l'obtention d'un permis d'urbanisme; qu'un des buts du permis de lotir est de procurer aux acheteurs des lots une plus grande protection juridique, en déterminant notamment les conditions d'octroi des permis d'urbanisme dans les limites du lotissement; que ce permis ne peut pas accorder aux futurs constructeurs plus de droits que ne permet la hiérarchie des normes en vigueur au moment où il est adopté, et qu'il doit se combiner avec les plans d'aménagement et les règlements qui lui sont supérieurs;

Considérant qu'un permis de lotir ne se substitue pas au R.R.U. en vigueur au moment où il est délivré, et que – sauf s'il est assorti d'une dérogation légalement accordée – il ne peut conférer aux acquéreurs de lots la possibilité d'ériger des constructions en violation des prescriptions de ce règlement; que par ailleurs, eu égard à l'objectif de sécurité juridique qui inspire le système du permis de lotir, on ne pourrait pas non plus admettre qu'un permis de lotir soit délivré en méconnaissance des exigences du R.R.U. en vigueur, mais que celles-ci soient ensuite opposées aux acquéreurs de lots, le cas échéant en contradiction avec ce qui est prévu dans le permis de lotir, au moment où ils demandent le permis d'urbanisme;

que dès lors, même si le R.R.U. ne s'applique pas directement aux actes faisant l'objet du permis de lotir, les prescriptions tant graphiques que littérales de ce dernier ne peuvent en méconnaître les dispositions;

Considérant que les constructions prévues par le permis attaqué s'implanteront bien en mitoyenneté; que l'article 5 du Titre I^{er} du R.R.U., invoqué par les requérants, s'imposait donc; que cette disposition prescrit ce qui suit :

« § 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.

La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;

2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.

§ 2. Sans préjudice de l'article 6, une façade-pignon peut dépasser la hauteur de référence la plus élevée»;

Considérant que les requérants ne démontrent pas que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en n'appliquant pas le § 1^{er}, alinéa 4, de cette disposition pour écarter la comparaison avec les constructions de référence et spécialement avec l'immeuble existant au n° 140 de l'avenue Van Volxem, mesurant 20 m selon la partie intervenante et 22,75 m selon les requérants; que, s'il est vrai que cette construction est plus élevée que de nombreuses constructions environnantes, il n'en résulte pas qu'elle présente une hauteur anormale, s'agissant d'un immeuble d'angle situé le long d'une voirie importante où existent d'autres immeubles comparables; que la motivation de l'acte attaqué indique à cet égard ce qui suit :

« Considérant que l'immeuble d'angle de la rue du Delta et de l'avenue Van Volxem, bien que d'une hauteur plus importante que bien d'autres immeubles existants, s'inscrit dans les gabarits généralement admis pour la largeur de l'avenue Van Volxem ainsi que pour les immeubles d'angles;

Considérant que l'immeuble construit suite à un permis délivré en 2005 à l'angle de l'avenue Van Volxem et du boulevard de la Deuxième armée britannique a un gabarit répondant aux mêmes principes;

Considérant dès lors que l'immeuble d'angle de la rue du Delta et de l'avenue Van Volxem est donc l'immeuble de référence pour la hauteur la plus élevée;

Considérant que l'immeuble de référence le plus bas est le 43 avenue des Tropiques;

Considérant que le Collège, au vu des réactions des riverains concernés et de la configuration particulière de cette parcelle, estime qu'il convient de contenir le gabarit maximum autorisé dans des proportions raisonnables alors que le Règlement régional d'urbanisme aurait permis des gabarits nettement supérieurs;

Considérant qu'ainsi les gabarits maximum autorisés par le permis de lotir permettent une inscription du futur bâti dans le cadre environnant existant tout en tenant compte des spécificités du terrain et en respectant le Règlement régional d'urbanisme»;

qu'il ressort des plans modifiés, déposés en juillet 2014, que les hauteurs des immeubles prévus, mentionnées à titre indicatif, s'échelonnent entre l'immeuble du lot 1 à front de l'avenue Van Volxem, atteignant une hauteur similaire à celle de la construction de référence la plus haute (140, avenue Van Volxem) et le lot 4, prévu à la même hauteur que la construction de référence la plus basse (43, avenue des Tropiques), le lot 5 étant étranger à la critique formulée dans le moyen; que le projet considéré dans son ensemble assure ainsi un raccord entre les constructions de hauteur différente et que la motivation de l'acte attaqué est adéquate; que, du reste, le n° 126, situé le long de l'avenue Van Volxem de l'autre côté de la partie avant de la parcelle formant le lot 1, présente une hauteur de 19,70 m de sorte que la construction à ériger à cet endroit ne pourrait pas présenter une hauteur inférieure sans s'écarter de la règle prévue à l'article 5, § 1^{er}, alinéa 3, 1°, du Titre I^{er} du R.R.U.;

que l'acte attaqué ne prévoit dès lors aucune construction dont la hauteur serait contraire à l'article 5 du titre I^{er} du R.R.U., et qu'aucune dérogation à cette disposition n'a été ni ne devait être accordée; qu'à les supposer critiquables, la référence à la «règle» ou à la méthodologie des 45° et la manière dont elle a été appliquée ne traduisent la violation d'aucune règle de droit; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 153, § 2 du CoBAT, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I à VIII du règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (R.R.U.), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir et de l'absence d'examen sérieux du dossier;

qu'ils reprochent à la partie adverse un manque de sérieux dans l'examen de la demande et citent divers éléments qui, selon eux, en attestent;

qu'ils dénoncent une contradiction dans l'attitude de la partie adverse en ce qui concerne la profondeur de bâtisse de 15 m pour les lots 3 et 4, demeurée identique entre le premier et le second projet; qu'ils relèvent que la commission de concertation, suivie sur ce point par le fonctionnaire délégué et l'acte attaqué, a procédé à un revirement d'attitude non justifié puisqu'elle a estimé :

- dans son avis du 15 mai 2012 : «Considérant qu'il conviendrait de revoir la profondeur des gabarits constructibles des lots 3 et 4; le développement vers l'intérieur d'îlot conduit à une emprise trop importante, à une densification non justifiée dont l'impact volumétrique est disproportionné eu égard au cadre urbain environnant et à la typologie des lieux; que celle-ci ne peut pas dépasser la moyenne de profondeur proposée sur l'ensemble de l'îlot – donc ne pas se développer vers l'intérieur d'îlot»;
- et dans son avis du 24 juin 2014 : «Considérant que la profondeur moyenne de construction telle qu'envisagée par la présente demande correspond à la profondeur moyenne des constructions dans le quartier»;

qu'ils déduisent de cet élément un défaut de motivation;

qu'ils relèvent aussi que la commission de concertation, dans les deux avis précités, classe le bien en zone mixte au PRAS, alors qu'il est classé en zone d'habitat, ce qui est mentionné par le fonctionnaire délégué; qu'ils critiquent l'acte attaqué parce qu'il ne se positionne pas tout en se référant aux deux avis, si bien que l'acte attaqué est entaché de contradiction;

qu'en réplique, ils ajoutent que les erreurs reconnues, qualifiées de matérielles, et relatives aux dérogations sollicitées, renforcent leur point de vue selon lequel l'examen de la demande n'a pas été mené avec le sérieux voulu; qu'ils relèvent des passages de l'avis du fonctionnaire délégué et de l'acte attaqué qui montrent qu'au moment de l'examen du dossier, les autorités ont estimé le R.R.U. applicable, tout comme les réclamants qui ont critiqué les dérogations au R.R.U.; qu'ils concluent que «soutenir à présent qu'il ne l'était pas démontre un manque d'examen sérieux du dossier»;

Considérant que la commission de concertation a pu apprécier différemment les projets qui lui étaient soumis en 2012 puis en 2014, ces projets n'étant pas identiques; qu'en particulier, la profondeur de bâtisse prévue pour les lots 3 et 4 dans les projets successifs de l'intervenante n'était pas identique, puisque le projet de 2012 autorisait sur une partie des ces lots une profondeur respectivement de 30 m et 39,14 m, alors que le projet de 2014 limite la profondeur de bâtisse à 15 m sur l'ensemble de la largeur de ces lots; que dès lors, la commission n'avait pas l'obligation d'explicitier en 2014 pourquoi elle formulait un avis différent sur ce point;

que rien n'indique que l'indication erronée figurant dans l'avis de la commission de concertation quant au zonage des parcelles en cause a pu induire l'autorité en erreur;

que la question de l'applicabilité du R.R.U. est soulevée tardivement dans le mémoire en réplique; que les requérants n'ont du reste pas intérêt à dénoncer un défaut de motivation sur ce point de droit dès lors que, comme il ressort de l'examen du premier moyen, le permis attaqué ne viole pas les dispositions précises du R.R.U. qu'ils invoquent;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de l'absence de motifs pertinents et exacts de l'acte, de l'excès de pouvoir, de la violation du principe de bonne administration et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'en une première branche, ils affirment que le dossier de demande contient un avis du SIAMU du 26 octobre 2010; qu'ils constatent que le projet a fait l'objet de nombreuses modifications sans qu'un nouvel avis du SIAMU ait été émis, si bien qu'ils estiment que l'autorité n'a pu se prononcer en toute connaissance de cause;

qu'en une seconde branche, ils constatent que l'étude de mobilité du bureau TRITEL date de 2008 et que le rapport d'incidences mis à jour en 2013 suite à la commission de concertation du 15 mai 2012 repose sur des comptages remontant à 2003 et 2007; qu'ils affirment que l'on n'a pas pris en compte l'impact des nouveaux quartiers «Bostoën» avec plus de 200 logements, «Les Saules - Macan Development» avec 103 logements, et «Bervoets» avec 239 logements; qu'ils considèrent que les estimations figurant dans le rapport d'incidences sont insuffisantes et n'ont pas permis à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause, alors que l'impact du projet comportant 166 emplacements de parking pour 126 ou 128 logements est indéniable;

Considérant que la première branche du moyen manque en fait; que le dossier administratif comporte un avis du SIAMU daté du 28 janvier 2014 et relatif au nouveau projet;

Considérant, quant à la seconde branche, que le rapport d'incidences, actualisé le 10 décembre 2013, consacre les pages 33 à 68 aux problèmes de mobilité, et se réfère à plusieurs reprises (pp. 56, 58, 62 à 64) à la situation «actuelle» et future, et non à des comptages vieux de plusieurs années; qu'il prend en considération tous les projets de logements situés dans l'aire d'étude, pour un total de 890 logements; qu'il n'est dès lors pas démontré que la partie adverse n'a pas pu prendre sa décision en toute connaissance de cause;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 153, § 2, du CoBAT, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I à VIII du règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale

(R.R.U.), de l'article 13 du R.R.U. et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'ils rappellent les deux hypothèses dans lesquelles le fonctionnaire délégué peut, en vertu de l'article 153, § 2, du CoBAT, octroyer des dérogations : soit d'office pour sauvegarder le bon aménagement des lieux, soit à la demande; qu'ils relèvent que la demande sollicite une dérogation à l'article 13 du titre I^{er} du R.R.U., qui impose le maintien d'une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface pour la zone de cours et jardins, et que le point 2.3.4. des prescriptions littérales du 11 juillet 2014 indique que le lot 1 ne présenterait aucune surface perméable en zone de cours et jardins; qu'ils estiment que la justification donnée par le demandeur de permis n'est pas convaincante «eu égard au rapport Plancher/Sol très élevé prévu pour le lotissement, à savoir de 2,30, alors que le rapport plancher/sol du lotissement Bervoets (déjà construit) est de 1,62 et que celui du lotissement des Saules (déjà construit) est de 1,39» et que l'acte attaqué est dépourvu de toute motivation sur ce point; qu'ils invoquent l'arrêt n° 176.533 du 8 novembre 2007, pour conclure que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate sur ce point;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la première partie adverse, la notice explicative de la demande déposée en 2014 contient bien une demande de dérogation à l'article 13 du R.R.U., au motif que la zone de cours et jardins du lot 1, qui comprend des parkings en sous-sol, comporte 0 % de surface perméable; que cette même notice indique en substance, comme motivation de la dérogation demandée, la nécessité d'aménager un nombre suffisant de places de parking, la forme de la parcelle d'angle correspondant au lot 1, l'existence par ailleurs d'un important intérieur d'îlot constituant un jardin commun à tous les lots, et l'aménagement prévu pour les parkings, soit des toitures vertes et une épaisseur de terre arable de 70 cm au moins pour les surfaces non construites hors sol; que le rapport d'incidences consacre des développements détaillés à l'évacuation des eaux sur le site; que l'augmentation des surfaces imperméables a été soulevée lors de l'enquête publique et que la commission de concertation a estimé sur ce point :

« Considérant que le demandeur a fait une étude hydrologique poussée et que les solutions proposées sont à même de répondre aux problématiques rencontrées sur le site;

(...)

Avis : favorable sous condition (unanime)

(...)

- le schéma de principe de la gestion des eaux pluviales et naturelles est contractuel, toutefois des adaptations moyennant due motivation pourraient y être apportées dans les demandes de permis d'urbanisme à la condition expresse que ces adaptations ne portent pas atteinte à ce schéma de principe»;

que le fonctionnaire délégué mentionne dans son avis :

« (...) la demande tient compte d'une surface de parking en sous-sol, proportionnelle à la densité proposée; (...) de ce fait, elle a un impact sur l'imperméabilisation des sols;

(...)
(...) en matière d'hydrologie, le demandeur a fait une étude détaillée et (...) les solutions proposées sont à même de répondre aux problématiques rencontrées sur le site;»;

que les requérants n'indiquent pas en quoi les motifs ainsi exprimés ne permettraient pas d'accorder la dérogation demandée, sur la base de la motivation dont elle était assortie, d'autant plus que, comme l'indiquent la première partie adverse et la partie intervenante sans être contredites, le pourcentage de surfaces perméables pour l'ensemble du lotissement atteint 63 %; que les requérants ne critiquent pas les dispositions détaillées prévues pour assurer correctement l'écoulement des eaux; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation de l'article 153, § 2, du CoBAT, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I^{er} à VIII du règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (R.R.U.), du principe de bon aménagement du territoire et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'ils relèvent que la volumétrie disproportionnée par rapport aux immeubles existants entraîne des nuisances visuelles et une forte perte d'ensoleillement, mais aussi un effet sonore négatif qui n'a pas été pris en compte; que, selon eux, «le chemin de fer se situe derrière la rue du Delta et la hauteur importante des bâtiments autorisés par le permis querellé entraînera une répercussion du son des trains sur ces immeubles avec un retour sur les habitations existantes. Les nuisances sonores subies par les habitations se situant à proximité du chemin de fer seront, par conséquent, décuplées»; qu'ils considèrent qu'en ne prenant pas en compte cet aspect, l'acte attaqué est entaché d'un défaut de motivation flagrant;

Considérant que l'impact du projet sur l'urbanisme, le paysage et le patrimoine immobilier est étudié aux pages 24 à 31 du rapport d'incidences, qui n'identifie pas de nuisances visuelles ou de pertes d'ensoleillement particulières; que les requérants ne fournissent aucun élément concret pouvant amener à penser que cette évaluation serait lacunaire;

qu'en ce qui concerne le bruit des trains, le premier requérant est sans intérêt à soulever ce point puisqu'il habite avenue Van Volxem, de sorte que les immeubles à construire ajouteront un écran entre son habitation et le chemin de fer; que, pour le surplus, le rapport d'incidences aborde l'impact du chemin de fer sur les immeubles en projet et indique que «le terrain à bâtir entre les voies et le site a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent pour la construction d'un immeuble de 53 logements. Cet immeuble sera de fait une barrière sonore entre le projet de lotissement et les futures façades»; que cette remarque vaut également pour les habitants de la rue du Delta; que les requérants n'établissent aucun élément concret qui montrerait que le projet

autorisé susciterait sur ce point – qu'ils n'ont pas soulevé lors de l'enquête publique – des risques particuliers, dépassant l'effet normal de la constructibilité de la zone; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 750 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 250 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt-trois février 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