

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 239.756 du 31 octobre 2017

217.633/XV-2945

En cause : **BULTOT** Martine,
ayant élu domicile chez
M^{es} Joël van YPERSELE de STRIHOU et
Lia CHAMPOEVA, avocats,
rue des Colonies 56
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

**1. la Société de Logement de la Région du
Bruxelles-Capitale**,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

2. la commune de Woluwe-Saint-Lambert,
ayant élu domicile chez
M^e Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

I. Objet du recours

Par une requête introduite le 20 novembre 2015, Martine Bultot poursuit l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 août 2015, octroyant à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale un permis d'urbanisme pour la construction de 108 logements et l'aménagement d'un parking sous-terrain, avenue Jacques Brel à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

II. Procédure

Une ordonnance n° 1029 du 22 janvier 2016 a accueilli la requête en intervention introduite le 23 décembre 2015 par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Une ordonnance n° 1316 du 8 mars 2016 a accueilli la requête en intervention introduite le 25 janvier 2016 par la commune de Woluwe-Saint-Lambert.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Valérie MICHIELS, auditeur, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du Règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 septembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 3 octobre 2017.

M^{me} Diane DÉOM, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Lauriane OLIVIER, *loco* M^{es} Joël van YPERSELE de STRIHOU et Lia CHAMPOEVA, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Lara THOMMÈS, *loco* M^e Philippe COENRAETS, avocats, comparaissant pour la première partie intervenante et M^e Gaëlle WERQUIN, *loco* M^e Tanguy VANDENPUT, avocats, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

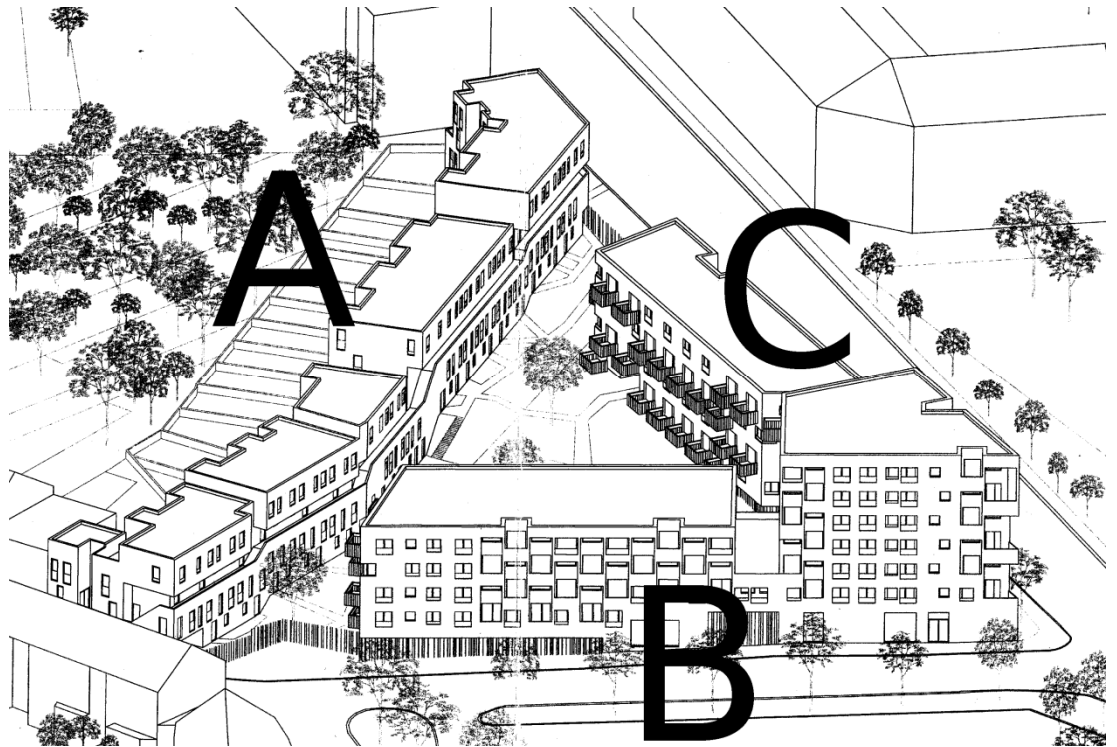
Le 23 décembre 2013, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (S.L.R.B.) introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un ensemble de trois immeubles pour 108 logements, bureaux et équipements, avec un parking en sous-sol de 72 places, sur un terrain sis avenue Jacques Brel à Woluwe-Saint-Lambert.

Cette demande fait suite à des permis d'urbanisme et d'environnement accordés pour un projet similaire sur le même bien (100 logements avec un parking en plein air de 50 places), annulés par des arrêts du Conseil d'État n° 220.623, du 18 septembre 2012, et n° 220.045 du 28 juin 2012.

Après obtention de pièces complémentaires, dont une étude hydrologique, la demande de permis est déclarée complète le 5 août 2014.

Le projet prévoit la construction de 88 logements sociaux repartis dans les bâtiments A et B, tandis que le bâtiment C accueillera 20 logements moyens. Un parking sous-terrain de 72 places sera aménagé, comprenant 20 places réservées pour les logements moyens, huit places pour les employés des bureaux et 44 places pour les logements sociaux.

Le projet se présente comme suit :



Une enquête publique est organisée du 9 octobre au 23 octobre 2014. Elle donne lieu au dépôt d'une pétition et de plusieurs réclamations, dont celle de la requérante.

Le 21 novembre, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis défavorable.

La commission de concertation examine le dossier lors des séances des 7 et 28 novembre 2014 et lors de cette seconde réunion, elle émet un avis défavorable.

Le 28 août 2015, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué; il est motivé comme suit :

«...Overwegende dat de critici van de gemeente grotendeels bijna dezelfde zijn als de opposenten die een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek hebben ingediend;

Overwegende dat de beschouwingen betreffende de "gemengdheid" van de huisvestingen voorzien in het kader van het project geen zin hebben qua stedenbouwkundige normen; dat het project totaal conform is met de bestemmingen van de zone van het GBP; dat de voorschriften van dit plan geen verschil maken tussen sociale en middelgrote woningen, en geen evenwicht tussen de percentages van beide types van woningen opleggen; dat de argumenten van de gemeente ongegrond zijn;

Overwegende dat het bestaan, voor een beperkt deel van de betrokken percelen, van een weazone van weinig belang is en, in ieder geval, geen invloed heeft op juridisch vlak; dat immers het bijzonder voorschrift 25.6 van het GBP bepaalt dat: "In geval van bestemmingswijziging van een weg leven de daarop betrekking hebbende handelingen en werken de voorschriften van één van de aangrenzende gebieden na, mits speciale regelen van openbaarmaking"; dat de huidige aanvraag aan die speciale regelen van openbaarmaking onderworpen is geweest, zodat een bestemmingswijziging was toegelaten en de gebouwen conform zijn met de bestemming van het GBP;

Overwegende dat op het vlak van mobiliteit de gemeente uitgaat van het feit dat de in- en uitgang van de parkeerplaats in de Spirulinelaan geplaatst wordt, net tegenover de in- en uitgang van de parkeerplaats Roodebeek en vlak bij de Roodebeeksteenweg, en dat dit de mobiliteitsproblemen in de wijk enkel zal doen toenemen;

Dat de keuze van de positie van de inrit zorgvuldig werd bepaald en dit aan de hand van de hoogteverschillen over het terrein (de niveaus langsheen alle perceelsgrenzen van de geplande toestand zijn steeds volledig identiek aan de niveaus langsheen de perceelsgrenzen van de bestaande toestand); dat op deze manier de meest rationele parking gerealiseerd kan worden, met zo min mogelijk inrit, gezien de grote hellingen van het terrein; dat bovendien de parkeergarage zo ook minder prominent aanwezig is in het straatbeeld; dat de parking zo ook minder diep zit, zodat deze geen barrière vormt voor het grondwater; dat de positie van de inrit eveneens werd besproken met de dienst Mobiliteit (Brussels Gewest) en de MIVB; dat een toegang via de Jacques Brelaan immers niet wenselijk is wegens de toekomstige tramlijn;

Overwegende dat reclamanten twijfels hebben over het aantal parkeerplaatsen die voorzien zijn en dit ten opzichte van het aantal huisvestingen;

Dat, in casu, de norm "1 à 2 parkeerplaats(en) voor 1 huisvesting" niet van toepassing is wat de sociale woningen betreft;

Dat artikel 7 van titel VIII van de GSV betreffende parkeernormen buiten de openbare weg het volgende bepaalt: "Wanneer de kenmerken van het parkeren op de openbare weg, de bereikbaarheid van het goed met het openbaar vervoer of het mobiliteitsprofiel van de bewoners van de betrokken woningen het verantwoorden, kan een lager aantal parkeerplaatsen worden toegelaten dan het aantal dat wordt bepaald in artikel 6, 1° of een vrijstelling worden toegekend om er in te richten voor de gebouwen met meerdere woningen, opgericht door een sociale huisvestingsmaatschappij of gelijkgestelde instantie, alsmede voor de collectieve woongebouwen, de gemeubileerde woningen, de bejaardenverblijven, de studentenwoningen die eigendom zijn van een publiekrechtelijk rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut";

Dat de aanvraag werd ingediend door de BGHM en als voorwerp heeft het opbouwen van een aantal sociale en middelgrote woningen;

Dat het project 20 parkeerplaatsen voor 20 middelgrote woningen voorziet, conform met de norm van artikel 6 van titel VIII;

Dat het project 44 parkeerplaatsen voor 88 sociale woningen heeft gepland, namelijk 1 parkeerplaats voor 2 sociale woningen;

Dat die ratio aanvaardbaar is, gezien het mobiliteitsprofiel van de inwoners - mensen die in sociale huisvestingen wonen, hebben minder wagens - en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer - aanwezigheid van een metrostation Roodebeek op een redelijke afstand en van de buslijnen nr. 29, 42 en 45 van MIVB (zie in die zin: R.V.St, 30 november 2011, gemeente Watermaal-Bosvoorde en alii, nr. 216.574);

Dat, ten slotte, 8 parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor het personeel die voor het beheer van de woningen verantwoordelijk zijn; dat deze parkeerplaatsen voldoende zijn gezien het aantal wagens van de personeelsleden;

Overwegende dat de gemeente beweert dat op architecturaal vlak het kubusachtige volume van het project niet in harmonie is met de bouwomgeving (meer bepaald gebouwen B & C);

Dat de appreciaties van de gemeente niet te volgen zijn en dit voor de volgende redenen;

Dat het project Brel gesitueerd is in een omgeving die op "morphologisch" vlak zeer divers samengesteld is:

- lintbebouwing met rijwoningen (bvb. Roodebeeksteenweg);

- (semi)vrijstaande hoogbouw van laat-modernistische productie (bvb. P. Hymanslaan, T. Decuyperstraat); solitaire niet-residentiële laagbouw in open configuratie (bvb. bedrijf, atheneum);

- recente opschaling onderde vorm van omvangrijke appartementencomplexen (bvb. J.Brellaan, Wolubilis);

Dat het geheel doorsneden wordt met infrastructuur die soms historisch en soms zeer récent van aard is; dat veel infrastructuur geconcentreerd is vanuit het perspectief van automobilité;

Dat het om een typische hétérogène samenstelling gaat, zoals dat kenmerkend is voor de disperse verstedelijking die in de randen van Brussel in de voorbije eeuw tot stand is gekomen: 20ste-eeuws peri-urbaan weefsel zonder enkelvoudige morfologische identiteit;

Dat harmonische invoeging in een dergelijke context een problematisch begrip is, vermits er geen eenduidige referentie is van wat dan die "harmonie" zou kunnen representeren; dat een goed project in deze context daarentegen dient in te spelen op een verscheidenheid van aanwezige typologieën en tegelijk ook voldoende affirmatief aanwezig dient te zijn;

Dat het project "Brel" intéressant omgaat met deze hétérogène context en er bovendien meer leesbaarheid aan toevoegt:

- integratie door middel van gebouw A met het type van lintbebouwing langs de Roodebeeksteenweg en met het quasi gesloten bouwblok dat in

ontwikkeling is (rekening houdende met de verkavelingsvergunning die in 2007 door de gemeente werd uitgereikt en die een "richtlijn" vormt, zelfs als deze vergunning verjaard zou zijn);

- gebouw C plaatst zich samen met de kop van gebouw B in de lijn van de grootschalige repetitieve appartementenontwikkeling die zich vanaf de hoek J.Brellaan/T. Decuyperstraat aan het ontwikkelen is;

- creëren van een front ten opzichte van de Spirulinalaan door middel van gebouw B. Deze straat beschikt momenteel over geen enkele identiteit; het project definieert die identiteit op positieve wijze en vormt dankzij de frontwerking goed tegengewicht tegen de onaantrekkelijke, niet-stedelijke open ruimte van de parking;

Dat op stedenbouwkundig vlak het project correct is ingepland in de omgeving;

Dat ook op architecturaal vlak het project geen verstoring betekent van de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving: het project "Brel" vindt een goede balans tussen verticale en horizontale geleding (beide geledingen komen in de omgeving voor), materiaalgebruik (lichte kleur en baksteen, dus met meer levendigheid en kwaliteit dan bepleistering), dialectiek van eenheid en verscheidenheid in de geveluitwerkingen;

Dat, wat de bouwhoogte en de schaal van het project betreft, voldoende volumetrische aanwezigheid aan de zijde Spirulinalaan is gewenst om in deze disperse omgeving genoeg massa aan te brengen; dat in deze context de voorgestelde hoogte geen specifiek probleem stelt: de bouwhoogte in het project "Brel" is momenteel immers lager dan die van het project Wolubilis aan de overzijde van de tussenliggende open ruimte;

Dat de totale schaal van het project op slimme wijze gereduceerd wordt: in wezen wordt de totale ontwikkeling teruggebracht tot 4 elementen die telkens een andere typologie en woonsfeer vormen:

- Gebouw A : bouwblokrand met "maisonnettes";

- Gebouw B (laag gedeelte) : frontgebouw met appartementen;

- Gebouw B (hoog gedeelte) : "toren" met appartementen;

- Gebouw C : vrijstaand residentieel appartementsgebouw;

Dat recente projecten in de omgeving (bvb. appartementen J. Brellaan, Wolubilis) overigens een grotere ongelijke omvang hebben als elk van deze 4 elementen; dat een referentie aan gelijkaardige gebouwen die in de omgevingen al bestaan pertinent is (zie in die zin : R.v.S., 25 oktober 2013, Van Gheem et Veranneman, nr. 225.266);

Dat deze schaalreductie ook geslaagd is omdat ze fundamenteel en authentiek is: de identificatie van bewoners met hun woonplaats gebeurt in de eerste plaats op deze manier ("ik woon in de toren", "ik woon in de getrapte huizenrij",...); dat deze schaalverkleining belangrijker is dan "cosmetische ingrepen" door middel van verspringingen in de gevel, kleurverschillen in de gevelafwerking, repetitieve diversiteit van balkons, enz.;

Dat het grootste deel van gebouw B reeds $\pm 1,50$ m achteruit staat ten opzichte van de rooilijn; dat dit resulteert in een breedte van het voetpad van ± 3 m voor het gebouw B; dat het hoekvolume een accent vormt, zoals het geval is voor hoeken op veel plaatsen in het stedelijk weefsel;

Overwegende dat de gemeente vindt dat het duurzame aspect van het project niet in acht genomen werd;

Dat dit besluit helemaal niet aansluit bij de conclusies die in het advies van BIM staan ("We hebben geen opmerkingen betreffende uw EPB-voorstel");

Dat de keuze over het architecturaal aspect van het project en het feit dat het "compact" is, ook te verklaren is door EPB-eisen;

Dat de enige opmerking de dikte van de gemene muur van gebouw A betreft; dat dit wordt aangepast aan de noodzakelijke dikte om de wettelijke te voorziene isolatie te incorporeren: in functie van de EPB-eisen zal minimaal

6 cm isolatie geplaatst worden, opdat een goede akoestische isolatie tussen beide woningen gegarandeerd wordt;

Dat bovendien alle daken van de gebouwen A, B en C groendaken zijn;

Overwegende dat de gemeente vindt dat de plaatsing van de fiets- en afvallokalen verbeterd kan worden dankzij een inplanting dicht bij de ingangen van de gebouwen; dat de gemeente ook voorstelt het aantal fietslokalen te vergroten met een kleiner aantal plaatsen;

Dat alle vuilnislokalen steeds gepositioneerd zijn aan elke inkomruimte van de diverse gebouwen; dat hierdoor elke bewoner in elk geval wel een vuilnislokaal passeert; dat vuilnislokalen bovendien verhoogde risicolokalen zijn met een hoge brandlast; dat omwille van deze brandtechnische reden is geopteerd om deze lokalen steeds dicht bij de straat te plaatsen, en dus niet midden in het bouwblok, hetgeen minder snel toegankelijk zou zijn voor de brandweer; dat ook voor wat betreft het beheer van de vuilnislokalen, het beter is om deze zo dicht mogelijk bij de straten te plaatsen; dat immers, wanneer er bijvoorbeeld een extra vuilnislokaal in het midden van gebouw A voorzien zou worden, iemand alle vuilniscontainers hier stuk voor stuk naar de straat zou moeten duwen; dat dit wil zeggen, ofwel omhoog duwen over een hoogteverschil van $\pm 4,50$ m en een afstand van ± 65 m naar de Jacques Brellaan, ofwel omlaag duwen over een hoogteverschil van $\pm 3,00$ m en een afstand van ± 75 m naar de Roodebeeksteenweg; dat de afvallokalen goed gepositioneerd zijn;

Dat wat het aantal plaatsen voor fietsen betreft, er rekening is gehouden met de normen die in de GSV staan, namelijk :

Aantal fietsplaatsen	Gebouw A	Gebouwen B&C	Totaal
Normen GSV	38	70	108
Gepland	40	263	303

Dat de normen uit de GSV een minimaal aantal plaatsen vaststellen, maar geen maximum inhouden; dat er geen tegenstrijdigheid met deze normen bestaat; dat de GSV immers een minimum van 1 fietsplaats per appartement voorziet, t.t.z. 38 fietsplaatsen voor gebouw A en 70 fietsplaatsen voor gebouwen B en C; dat een eenvoudige vergroting en/of herinrichting van de fietsenstalling in gebouw A toelaat om 40 fietsplaatsen te realiseren volgens de huidige plannen, met 26 fietsplaatsen aan de Roodebeeksteenweg en 14 fietsplaatsen aan de Jacques Brellaan; dat de grootste fietsenstalling zich dus aan de Roodebeeksteenweg situeert, welke gemakkelijker toegankelijk is vanwege de grote hellingen in de omliggende straten; dat voor gebouwen B en C er reeds 263 fietsplaatsen voorzien zijn; dat dit hoge aantal het resultaat is van het nastreven van een norm van 1 fietsplaats per slaapkamer, wat niet onredelijk is; dat deze grote ruimten die hierdoor ontstaan, eveneens toelaten om speciale fietsen te stallen zoals bijvoorbeeld bakfietsen;

Dat de aanvrager heeft bevestigd dat de fietsenstalling van gebouw A aan de Roodebeeksteenweg wel degelijk afgesloten is en heeft laten opmerken dat de lijn blijkt weggevalen te zijn bij de afdrukken van de plannen; dat op de geveltekening van de zuidgevel van gebouw A is deze afsluiting wel te zien: er wordt hier een afgesloten houten hekwerk langsheen de straat voorzien;

Dat het aantal fietsplaatsen en de ligging van de lokalen pertinent zijn ;

Dat de aanvrager aangepaste plannen heeft neergelegd, conform met de aanpassingen die in het kader van de milieuvergunningaanvraag werden aangebracht;

Overwegende dat de gemeente vindt dat het aantal liften te beperkt is en dat het systeem van galerijen inadequaat is wegens te lange trajecten voor de toekomstige inwoners;

Dat het project strikt conform is met de normen van titels II (aanvrager heeft bevestigd dat alle woningen steeds een individuele berging in de woning zelf bezitten; wat appartement C-T1-b betreft, dient de ruimte onder de trap (ingebouwde kast / dressing) mee tot de oppervlakte van de slaapkamer

gerekend worden, waardoor deze minimaal 14 m² betreft) en IV van de GSV; dat de keuzes van de aanvrager te verklaren zijn door het rationaliseren van de gebouwen en het beheersen van de kosten, wat het niet te bekritisieren valt;

Dat de maximale afstand te bewandelen om toegang een woning te hebben 18 m bedraagt, wat volkomen redelijk is;

Overwegende dat volgens de gemeente, een bijkomende nota is voorgelegd tijdens de overlegcommissie over het afvloeien van het regenwater betreffende de studie over de wateroverlast die door het project veroorzaakt wordt; dat volgens de gemeente deze nota aan openbaar onderzoek onderworpen moest worden;

Dat deze kritiek niet gegrond is; dat het dossier dat tijdens het openbaar onderzoek ter beschikking van het publiek stond volledig was; dat de aanvullende nota geen verplicht element van het aanvraagdossier is zodat de regels betreffende de bijzondere maatregelen van openbaarmaking niet geschonden zijn (zie in die zin: R.v.St, 2 februari 2006, Roquigny, nr. 154.440);

Dat, voor het overige, de gemeente de inhoud en de besluiten van deze nota niet betwist; dat het project overeenstemt met de verplichtingen die uit artikel 16 van titel I van de GSV vallen (namelijk een aantal citernes met een globale capaciteit van 167 m³);

Overwegende dat wat de goede plaatselijke ordening betreft, de tuinafsluiting langsheen de perceelsgrenzen en naburige tuinen steeds voorzien worden van een tuindraad met begroeiing; dat deze groene afsluiting met een hoogte van 180 cm de onderlinge privacy tussen de tuinen garandeert;

Dat het bestaan, voor de andere grenzen van het project, van een hek van 2 m hoog (dat niet constant gesloten zal zijn, maar vooral 's nachts), noodzakelijk is voor privacy- en veiligheidsredenen en dus niet te verklaren in door een "getto"-effect;

Overwegende dat de aanvrager heeft gepreciseerd dat het gemeenschapslokaal en het kantoor "casco" zullen worden geleverd; dat sanitaire voorzieningen en kitchenettes louter een inrichting betreffen die de plannen niet zullen wijzigen en door de beheerder van het gemeenschapslokaal en het kantoor voorzien zullen worden;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van Titel V Achteruitbouwstroken, artikel 30 afsluitingen en Titel X Opgaande muren en gevels - straatnaamborden - nummering van de gebouwen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende uit het voorgaande dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

De afwijkingen aan de Titels V en X van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden toegestaan voor de hierboven vermelde redenen.

Artikel 2 De vergunninghouder moet:

1° volgende voorwaarden naleven:

- de plannen naleven die vervat zijn in de bijgevoegde lijst die integraal deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning (bijlage 2);

- een isolatie van minimaal 6 cm dikte te plaatsen op de gemene muur van gebouw A;

- vermijden dat twee aparte balkons bestaan voor de zelfde woning : door de balkons met elkaar te verbinden door een opening in de wand. Dit betreft volgende woningen : type B-T3a en 2x B-T1b op niveau +0, het type B-T2d rechts, B-T1e, B-T4a en B-T2b op niveau +1 ;

- het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 30/03/2014, met kenmerk A.2009.0645/2/APM/ac naleven;

- de eisen van de gemeentelijke technische diensten inzake wegeniswerken en allerhande aansluitingen (water, gas elektriciteit, telefoon, enz.) naleven;
- de verplichtingen voor de bouwheer in het advies van het BIM van 25/08/2014;
- het advies van VIVAQUA van 14/08/2014 naleven... »;

IV. Premier moyen

A. Argumentation de la requérante

Considérant que la requérante prend un moyen de la violation de la prescription 0.6, alinéa 1^{er}, du Plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.), de la violation de l'article 194 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation;

en ce que, première branche, l'acte attaqué autorise l'abattage de tous les arbres et la construction d'un bâtiment en intérieur d'îlot sans motiver la nécessité de porter atteinte à cet intérieur d'îlot et sans répondre aux réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique, alors qu'en vertu de la prescription générale 0.6, alinéa 1^{er}, du plan régional d'affectation du sol, dans toutes les zones, les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots, et que la nécessité de porter atteinte aux intérieurs d'îlots doit être dûment motivée;

en ce que, deuxième branche, l'acte attaqué ne répond pas aux observations soulevées par les réclamants au cours de l'instruction de la demande en ce qui concerne l'atteinte à l'intérieur d'îlot, alors qu'en application des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs l'autorité doit motiver sa décision eu égard aux éléments soulevés dans le cadre de l'enquête publique;

B. Argumentation de la partie adverse

Considérant que la partie adverse répond en contestant l'intérêt de la requérante au moyen, en ce que le principe de bâtir des habitations sur cette parcelle n'est pas contesté et en ce que le projet conserve une grande partie de la parcelle à destination de jardins privés ou d'espaces verts communs et en soulevant l'irrecevabilité du moyen quant à la violation de l'article 194 du CoBAT, non explicitée; que pour le surplus, elle fait valoir que l'implantation du bâtiment A, laquelle a pour effet de créer un nouvel îlot, ne change rien à la situation personnelle de la requérante et ne lui cause aucun grief dans la mesure où les habitations les plus proches de son immeuble sont implantées à l'alignement, le long de l'avenue Brel;

que quant au fond, la partie adverse estime que c'est à tort que la requérante soutient qu'il y aurait en l'espèce une construction dans un intérieur d'îlot existant; que selon elle, le projet a pour conséquence de créer deux nouveaux îlots de sorte que la prescription 0.6 du PRAS n'est pas applicable au cas d'espèce;

qu'à titre surabondant, elle relève que la zone destinée à accueillir le projet est constituée d'un vaste terrain vague où pousse une végétation médiocre et n'abritant actuellement que des saules communs; qu'à son sens, l'argumentation de la requérante à propos des arbres existants ne peut être suivie, le projet prévoyant des espaces aérés et des jardins qui assurent la perméabilité du sol ainsi que la plantation d'arbres remarquables apportant une plus-value pour les oiseaux, ce qui améliore incontestablement les qualités énumérées à la prescription 0.6 du P.R.A.S.;

qu'elle ajoute qu'en tout état de cause, la prescription particulière 2.5.1. du PRAS déroge à la prescription générale 0.6, en ce qu'elle prévoit explicitement que des actes et travaux, relatifs notamment au logement, peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots; qu'elle considère qu'au vu de l'évidence, il ne peut être adressé aucun reproche à l'acte attaqué en termes de motivation formelle, puisque le PRAS lui-même prévoit qu'une atteinte peut être apportée à un intérieur d'îlot lorsqu'il s'agit de construire des logements, comme en l'espèce;

que dans son dernier mémoire, elle répète que la végétation présente sur la parcelle concernée est spontanée, délaissée, inaccessible et de qualité médiocre, qu'il s'agit d'une parcelle appartenant à la Régie foncière et destinée à être bâtie, et que dans l'attente d'un projet elle n'a fait l'objet ni de plantations ni d'aucun aménagement; qu'elle relève que le projet prévoit au contraire des espaces aérés et des jardins qui assurent la perméabilité du sol et qu'il serait excessif d'exiger une motivation plus circonstanciée; que, par ailleurs, elle cite l'article 4, § 1^{er}, 2^o, b, du R.R.U. et considère que si la construction litigieuse présente une profondeur dépassant de plus de 3 mètres le profil mitoyen de la construction voisine, la disposition est cependant respectée dès lors qu'un recul latéral de 3 mètres est respecté; qu'elle estime que la règle de profondeur maximale des $\frac{3}{4}$ de la parcelle est également respectée, de sorte que l'argument tiré de l'atteinte à l'intérieur d'îlot n'est pas pertinent;

C. Argumentation de la première partie intervenante

Considérant que dans son dernier mémoire, la première partie intervenante soutient que le bâtiment A ne se situe pas en intérieur d'îlot; qu'elle y voit une construction mitoyenne au sens du R.R.U., régie par l'article 4 de ce dernier; qu'elle expose que la règle de la profondeur maximale des $\frac{3}{4}$, prévue par le § 1^{er} de cet article, est respectée, ou du moins qu'elle ne peut être appliquée en l'espèce puisque la parcelle traverse l'îlot de part en part; qu'elle invoque à ce sujet l'arrêt n° 233.538, du 20 janvier 2016; qu'elle estime qu'à aucun endroit, la profondeur du bâtiment mesurée à partir de ses façades (à rue et latérales) ne dépasse celle du profil mitoyen des immeubles auxquels le bâtiment A vient se raccrocher; qu'elle estime qu'en tous cas, le recul latéral de 3 mètres prévu par l'article 4, § 1^{er}, 2^o, b, est respecté de sorte que la profondeur peut dépasser le profil mitoyen de plus de 3 mètres; qu'elle conclut qu'il n'y a pas d'atteinte à l'intérieur d'îlot; qu'elle estime que l'arrêt n° 220.045 du 28 juin 2012 n'a pas tranché cette question, parce qu'il se référait à un parking à ciel ouvert implanté au-delà de la zone de bâtisse, et que la mention erronée de la prescription générale 0.6 du PRAS parmi les motifs d'enquête publique n'a pas pu vicier l'acte attaqué; que subsidiairement, elle argumente comme la partie adverse quant à la qualité médiocre de la végétation existante; qu'elle estime enfin que la requérante n'a pas intérêt au moyen au sens de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2,

des lois coordonnées sur le Conseil d'État dès lors que l'éventuelle irrégularité de la décision en termes de motivation formelle sur ce point n'est pas susceptible, au regard des circonstances de l'espèce, d'influencer le sens de la décision attaquée et n'a privé la requérante d'aucune garantie;

D. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que la requérante a intérêt au moyen dès lors que, s'il est avéré, le défaut de motivation d'une atteinte à l'intérieur d'îlot qui fait partie de son environnement immédiat la prive d'une garantie;

Considérant que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article 194 du CoBAT, le moyen ne développant pas en quoi l'acte attaqué violerait cette disposition;

Considérant que le glossaire du PRAS définit les notions d'îlot et d'intérieur d'îlot dans les termes suivants :

- «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 l'article 4 du R.R.U. dispose comme suit, à propos de l'implantation des bâtiments en mitoyenneté :

«Article 4. § 1^{er}. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° 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 ; (Fig. 4A ; 4B)

2° 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. (Fig. 5A)

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. (Fig. 5B)

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. (Fig. 5C)

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. (Fig. 5D) » ;

Considérant qu'il résulte du plan d'implantation du projet que celui-ci ne crée pas de voirie nouvelle qui modifierait la configuration de l'îlot existant et en créerait un nouveau; qu'il prévoit l'implantation d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier quasi perpendiculairement à l'alignement, joignant le front de bâtisse d'une partie à l'autre de l'îlot (bâtiment A); que l'implantation de cet immeuble, composé de plusieurs habitations dont l'entrée se situe sur la façade latérale, le long d'un espace public non défini comme voirie, s'écarte des normes de profondeur définies par l'article 4, § 1^{er}, 2^o, b et c, du R.R.U.; que ces normes limitent en principe le dépassement du profil mitoyen de la construction voisine à trois mètres; que la profondeur de l'immeuble ne doit pas être mesurée à partir de ses façades latérales mais bien à partir de la façade à rue; que même si l'article 4, § 1^{er}, 2^o, b, prévoit la possibilité de dépasser la construction voisine de plus de trois mètres à condition de respecter un recul latéral de 3 mètres au moins, cette faculté n'implique pas qu'une construction ne porterait pas atteinte à l'intérieur d'îlot lorsque, comme en l'espèce, elle dépasse ce profil mitoyen de plusieurs dizaines de mètres et crée une rangée d'habitations dont la plupart sont entièrement situées au-delà de la limite en question; que dès lors, une partie du projet se situe en intérieur d'îlot, ce que la partie adverse a d'ailleurs reconnu en organisant notamment pour cette raison une enquête publique;

Considérant que les prescriptions 0.6 et 2.5.1^o du PRAS prévoient respectivement ce qui suit :

«0.6. 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.

2.5.1^o. Seuls les actes et travaux relatifs au logement (...), peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot».

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS s'applique cumulativement avec la prescription particulière 2.5.1^o, propre aux zones d'habitation; que dès lors, lorsqu'un projet de construction destiné à du logement porte atteinte à l'intérieur d'un îlot, l'autorité doit examiner cette atteinte en connaissance de cause et lui donner une justification en exprimant, dans la motivation du permis délivré, pourquoi cette atteinte est nécessaire et opportune et en quoi le projet permet, en dépit de cette atteinte, de minimiser son incidence sur les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot en cause;

Considérant qu'en l'espèce, le projet autorisé implique l'abattage de tous les arbres existants et la construction de trois immeubles dont l'un, le plus étendu, est implanté perpendiculairement au plan des voiries, coupant l'intérieur d'îlot en deux; que l'acte attaqué ne comprend aucune motivation quant à l'opportunité de l'atteinte importante qui est ainsi portée à l'intérieur d'îlot, et n'impose pas d'exigences particulières quant à la «verdurisation» évoquée par la partie adverse; qu'il importe peu que la végétation actuelle qui occupe la parcelle soit qualifiée de médiocre – qualification qui ne résulte d'ailleurs pas nécessairement de son caractère spontané -, dès lors qu'elle est destinée à céder la place essentiellement à des constructions; que les motifs invoqués dans les écrits de procédure ne peuvent suppléer le défaut de motivation formelle, d'autant moins qu'en l'espèce l'annulation des premiers permis par le Conseil d'État avait attiré l'attention de l'autorité sur cette question et que certaines des réclamations déposées lors de l'enquête publique, notamment celle de la requérante, y font référence; que le premier moyen est fondé;

V. Autres moyens

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête qui, s'ils devaient s'avérer fondés, ne seraient pas de nature à déboucher sur une annulation plus étendue,

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 août 2015, octroyant à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale un permis d'urbanisme pour la construction de 108 logements et l'aménagement d'un parking sous-terrain, avenue Jacques Brel à 1200 Woluwe-Saint-Lambert est annulée.

Article 2.

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont également mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la première partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le trente et un octobre deux mille dix-sept par :

M.	Michel LEROY,	président de chambre, président,
M.	Imre KOVALOVSKY,	président de chambre,
M ^{me}	Diane DÉOM,	conseiller d'État,
M ^{me}	Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie ROBA

Michel LEROY