

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 244.513 du 16 mai 2019

A. 216.072/XV-2819

En cause :

1. **GABSI** Patrick,
2. **MESTDAG** Frédéric,
3. **SEGRS** Sonja,
4. **CARLIER** Anne,
5. **PAUWELS** Liliane,
6. **BOULEZ** Pascale,
7. **DE BLOCQ** Alain,
8. **PETERS** Thomas,
ayant élu domicile chez
M^e Antoinette CORNET, avocat,
chaussée de La Hulpe 150
1170 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric DE MUYNCK, avocat,
Galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la société anonyme SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE
LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 8 juin 2015, Patrick GABSI, Frédéric MESTDAG, Sonja SEGRS, Anne CARLIER, Liliane PAUWELS, Pascale BOULEZ, Alain DE BLOCQ et Thomas PETERS demandent l'annulation "du permis d'urbanisme délivré le 7 avril 2015 à la s.a. Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (S.L.R.B.) par le fonctionnaire délégué du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, autorisant la construction d'un immeuble de 36 logements, desservis par 24 emplacements de parking, sur un terrain sis rue du

Pommier, avenue d'Itterbeek, avenue du Luizenmolen et rue de Scherdemael à Anderlecht".

II. Procédure

Par une requête introduite le 24 juillet 2015, la s.a. SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (S.L.R.B.) demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 15 septembre 2015.

Le dossier administratif a été déposé.

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

Un arrêt n° 234.112 du 11 mars 2016 a rejeté, selon la procédure d'extrême urgence, la demande de suspension de l'exécution du permis d'urbanisme du 7 avril 2015. Il a été notifié par télécopie aux parties.

M. Jean-François NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, 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 11 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 mai 2019.

M^{me} Pascale VANDERNACHT, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Sarah VANDERSTRAETEN, *loco* M^e Antoinette CORNET, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Camille COURTOIS, *loco* M^e Frédéric DE MUYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Ilias NAJEM, *loco* M^e Philippe COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-François NEURAY, premier auditeur chef de section, a été entendu 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

1. La partie adverse indique que par une convention du 16 mai 2008, elle a accordé à la partie intervenante un droit de superficie pour cinquante ans sur la parcelle concernée par le projet litigieux.

Les parties requérantes exposent qu'"à l'initiative du ministre du Gouvernement bruxellois ayant le logement dans ses attributions, un projet de construction de logements sociaux, sur le terrain sis avenue du Luizenmolen, a été présenté, puis discuté, au sein d'un comité réunissant, notamment, le représentant du ministre en charge du logement, les représentants de la S.L.R.B. et de la commune et les riverains, depuis le début de l'année 2011". Plusieurs réunions se sont ainsi tenues dans cette perspective, en 2011 et 2012.

2. En décembre 2012, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme à l'administration communale d'Anderlecht pour "construire ou transformer avec modification de volume", "démolir" et "réaliser des travaux d'infrastructure" pour obtenir que "tout ce qui se trouve actuellement sur le site [soit] déménagé, démoli ou abattu, à l'exception de l'arbre se trouvant à l'arrière de la parcelle (ouest) à la limite de la propriété voisine". Cette demande de permis est complétée en mai et en août 2013.

3. Le 15 juillet 2013, Bruxelles Environnement octroie le permis d'environnement pour les installations nécessaires à la réalisation du projet. Cette décision n'a pas fait l'objet de recours.

4. Le 4 septembre 2013, le fonctionnaire délégué estime que le dossier de la demande de permis d'urbanisme est complet.

5. La demande de permis est soumise à enquête publique du 16 au 30 octobre 2013 et est recommencée, pour vices de procédure, du 22 janvier au 5 février 2014. Les mesures de publicité ont donné lieu au dépôt de deux pétitions hostiles au projet, d'une lettre argumentée de la part du conseil des requérants et de deux demandes d'être entendu par la commission de concertation. Une autre lettre,

favorable au projet et portant les signatures de onze personnes non autrement identifiées, est parvenue à l'administration hors délai.

6. Le 20 mars 2014, la commission de concertation émet un avis favorable, assorti de conditions. Une opinion minoritaire, opposée au projet, est annexée à l'avis.

7. Le 22 juillet 2014, le fonctionnaire délégué demande la production de plans modifiés pour tenir compte des conditions suivantes :

- " - répondre aux remarques relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf. avis de Plain-Pied) et/ou justifier et solliciter des dérogations au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme;
- couvrir la rampe d'accès vers le parking souterrain, actuellement partiellement surplombée par une pergola ajourée, de manière à mieux l'intégrer au jardin;
- porter le nombre de places de vélos en souterrain à 36 au lieu de 24 dans un local sécurisé et facilement accessible pour les futurs utilisateurs;"

8. Les nouveaux plans sont transmis en novembre 2014.

9. Le permis qui fait l'objet du présent recours est délivré le 7 avril 2015, par le fonctionnaire délégué et est motivé comme suit :

- " [...] Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant la conformité de la demande par rapport aux prescriptions du PRAS;

Considérant que la demande initiale vise à démolir les infrastructures existantes sur le site, abattre 8 arbres et à construire des immeubles de logement comprenant 36 logements avec un parking souterrain de 24 places;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/10/2013 au 30/10/2013 et qu'une pétition/opposition de 126 signatures, une lettre avec remarques, deux demandes à être entendu ont été formulées ainsi qu'une lettre, avec 11 signatures sans noms, favorable au projet et avec une proposition est arrivée hors délai;

Considérant que ces réclamations portent notamment sur le non-respect de la «skyline» entre les diverses typologies et hauteurs respectives et ce surtout au niveau de la rue du Pommier et de la rue du Scherdemael, les nombreuses et importantes dérogations au R.R.U., l'absence d'impact sur la mobilité actuelle, ...;

Considérant que le dossier a été retiré de l'ordre du jour par les membres de la commission de concertation en ce que des remarques relatives au problème d'affichage ont été soulevées lors de l'enquête publique ainsi que des erreurs dans l'intitulé des plans (références aux plans des techniques des ingénieurs); que les mesures particulières de publicité devront dès lors être recommencées;

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le demandeur a introduit de sa propre initiative des plans modifiés indice II, datés du 18/11/2013 et 19/11/2013 en date du 06/12/2013;

Considérant que les modifications sont minimales et ne modifient pas l'objet de la demande initiale;

Considérant également la note fournie, datée du 25/10/2013, par le bureau d'architectes précisant la méthodologie de calcul pour la moyenne des hauteurs des bâtiments environnants;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/01/2014 au 05/02/2014 et qu'une demande à être entendu, 1 courrier avec remarques/oppositions et demande à être entendu et une pétition avec 122 signatures ont été introduits;

Considérant que les réclamations portent notamment sur des remarques par rapport aux documents soumis à la nouvelle enquête publique vu l'absence de cachet sur les plans et les dates de dépôts des plans dont une serait [lire : postérieure] à l'enquête publique, l'absence d'amendement sur les nouveaux documents introduits par rapport aux remarques formulées lors de la première enquête publique (cf. les plans et la note explicative architecturale), le nombre de places de parking proposées en fonction du nombre de logements projetés, la sécurité au droit de l'entrée du parking, la violation du principe de légitime confiance, les dérogations au R.R.U. (profondeur des constructions, hauteur), l'opportunité de la construction d'un complexe de logements sociaux à cet endroit vu sa localisation au bord d'une «autoroute urbaine», les vues et le bruit, l'absence de mesures destinées à accueillir les futures familles au niveau local (pas de crèche, écoles saturées, pas de plaine de jeux, ...);

Considérant le report d'avis de la commission de concertation du 13/02/2014;

Considérant l'avis favorable de la commission de concertation émis en date du 20/03/2014, libellé pour extrait comme suit :

«AVIS FAVORABLE à condition de :

- s'assurer de la sécurisation des accès aux logements tant par rapport aux habitants que des cyclistes et contacter les gestionnaires concernés de la gestion des pistes cyclables;
- répondre aux remarques de Plain-Pied en ce qui concerne l'accessibilité PMR;
- refermer la rampe et mieux l'intégrer au jardin;
- porter le nombre de places de vélos en souterrain à 36 dans un local sécurisé et facilement accessible»;

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle comprise entre l'avenue du Luizenmolen, la rue de Scherdemael, la rue du Pommier et l'avenue d'Iterbeek;

Considérant que le terrain faisant l'objet de la demande est actuellement occupé par le Ministère des travaux publics de Bruxelles-Capitale avec plusieurs bâtiments et containers destinés à l'entreposage de leurs outils et matières premières; que l'entièreté des infrastructures présentes sur le site seront soit déménagées soit démolies;

Considérant que les plantations de type spontanées seront abattues; que l'arbre se trouvant à l'arrière de la parcelle (côté Ouest) à la limite de la propriété voisine sera, quant à lui, maintenu;

Considérant la déclivité naturelle du terrain présentant une différence de niveau d'environ 1,75m d'un bout à l'autre du terrain (entre la partie Sud et la partie Nord du projet);

Considérant que les niveaux de plancher au droit des entrées vers les logements suivent la déclivité naturelle du terrain et s'accordent à ceux des niveaux de

trottoir afin que les bâtiments soient accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR);

Considérant que le projet comporte 36 appartements (dont 2 aménagés pour les PMR) répartis en 6 blocs :

- 7 appartements (1 chambre - dont 2 PMR), 13 appartements (2 chambres), 9 appartements (3 chambres - dont 4 duplex) et 7 appartements (4 chambres);
- au sous-sol : 24 emplacements parkings (dont 5 PMR);

Considérant que l'immeuble projeté présente une gradation de volumes sous forme de blocs différenciés allant le long de l'avenue d'Itterbeek de rez+2 à rez+3;

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle bordée par trois voiries; que dans un souci de raccord avec les parcelles contiguës, le projet prévoit une zone latérale de recul verdurisée et un gabarit diminué en rez+1;

Considérant que les gabarits des blocs vont en diminuant de rez+3 depuis le croisement de l'avenue d'Itterbeek et de la rue du Pommier à rez+1 du côté de l'avenue du Luizenmolen avec la rue de Scherdmael;

Considérant que l'immeuble de logements constitué de 6 blocs (numérotés de A à F) comprend six entrées distinctes et 6 circulations verticales avec cages d'escaliers dont l'une avec un ascenseur (implanté dans le bloc F);

Considérant que ce bloc F reprend les deux logements accessibles pour les personnes à mobilité réduite;

Considérant que chaque logement dispose de caves privatives au sous-sol ou se trouvent également les locaux techniques et communs;

Considérant que le projet se veut soucieux de respecter les exigences en matière de performance énergétique (PEB) par le choix des techniques spéciales comme par exemple le chauffage et la ventilation double-flux, des matériaux (béton architectonique et crépis de teinte différenciés, les châssis en bois/aluminium et la citerne d'eaux de pluie d'une capacité de 42m³; qu'une partie des logements sont passifs en fonction de leur localisation et l'autre partie est très basse énergie;

Considérant que chaque appartement du rez-de-chaussée offre un jardin avec terrasse à l'arrière de son logement planté avec des haies de séparation;

Considérant que les toitures plates de l'immeuble non-utilisées comme terrasses, seront végétalisées; que lorsque la surface de terrasse le permet, des bacs à plantes constituent le garde-corps et empêchent aux occupants des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot;

Considérant que les abords des immeubles sont traités en matériaux similaires aux trottoirs (dalles de béton);

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne :

- l'article 3, § 1^{er} relatif à l'alignement de la façade avant en ce que le projet est implanté en recul de l'alignement pour marquer un recul côté de l'avenue d'Itterbeek pour les entrées et côté de la rue Scherdmael avec l'avenue Luizenmolen pour le retour du bâtiment;
- l'article 3, § 2 relatif à l'implantation en mitoyenneté en ce que le projet est implanté en recul par rapport au profil mitoyen de la rue Scherdmael où une petite construction est implantée en recul par rapport à l'alignement de la rue;

- l'article 4 relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne en ce que le projet dépasse ponctuellement les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle mesurés dans l'axe médian;
- l'article 5 relatif à la hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne;
- l'article 6 relatif à la hauteur de la toiture en ce que la hauteur projetée est supérieure à la hauteur moyenne des constructions de l'îlot; que cette dérogation est liée au calcul de la moyenne des hauteurs des bâtiments environnants;
- l'article 6 relatif aux éléments techniques en toiture en ce que le cabanon d'ascenseur dépasse le volume capable de la toiture de l'ordre de 54cm; que celui-ci est implanté en recul par rapport au plan de la façade; que dès lors, cette dérogation est minime et acceptable;
- l'article 10 relatif aux éléments en saillie sur la façade à rue en ce qui concerne le redent en partie haute du bloc F dépassant avec une saillie de +/- 1,20m le bâtiment à l'angle de la rue du Pommier et de l'avenue d'Itterbeek;

Considérant que selon l'article 6 § 1.2° du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), «Lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basses par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, les deux conditions visées à l'alinéa 1^{er} ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne de profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot. Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente. Lorsque la rue est en pente, il est tenu compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol (Fig. 9A; 9B).»;

Considérant la note fournie par le demandeur relative au calcul de la moyenne des bâtiments environnants; que dans cette note, le demandeur précise que la hauteur moyenne des constructions est de :

- 253,50cm sur l'avenue du Luizenmolen;
- 551,30cm sur la rue de Scherdemael;
- 660cm sur l'avenue d'Itterbeek;
- 973,00cm à l'angle de l'avenue d'Itterbeek et de la rue du Pommier;
- 971,18cm sur la rue du Pommier;
- 675,00cm sur la rue du Pommier pour les bâtiments ne se trouvant pas à proximité du projet (n° 41 à 63);
- 3400cm pour l'immeuble situé rue Ferdinand Craps en dehors de l'îlot, immeuble Tour dans le voisinage;
- 655,00cm sur la rue Nicodème, en dehors de l'îlot concerné;

Considérant que la hauteur du projet est de en sa partie basse de +/- 960cm (côté de la rue de Scherdemael) et de +/- 1250cm en sa partie haute (angle rue du Pommier et avenue d'Itterbeek);

Considérant que la dérogation à la hauteur de toiture (article 6 du Titre I du R.R.U.) permet de marquer une transition entre la construction de l'immeuble d'environ 34m de haut et les maisons sises rue de Scherdemael et Luizenmolen;

Considérant que vu l'orientation de la parcelle NS-EO et de l'implantation du projet, le projet ne portera pas atteinte aux parcelles voisines;

Considérant que les dérogations à l'implantation à l'alignement (article 3 du Titre I du R.R.U.) et aux éléments en saillie (article 10 du Titre I du R.R.U.) sont liées à l'implantation de la construction en recul de l'alignement en certains points du projet et aux éléments en saillie structurant le haut de la façade;

Considérant qu'un recul a été aménagé par rapport à la maison de la rue Scherdemael en vue de ne pas impacter cette construction implantée de manière atypique sur la parcelle (implantée avec une façade pignon et en recul de l'aligne-

ment mais en mitoyenneté du côté droit ayant une hauteur de faîte de 6,50m); que cette dérogation à l'implantation permet de ne pas enclaver cette construction et de diminuer l'impact du projet en terme de perte de luminosité et d'ensoleillement;

Considérant que la dérogation à la hauteur de la façade avant (article 5 du Titre I du R.R.U.) est liée à l'implantation du projet à côté d'une parcelle partiellement bâtie à front de rue, sise au n° 10 de la rue du Pommier; que cette dérogation est acceptable en ce que le projet ne porte pas atteinte aux parcelles voisines vu la configuration particulière des lieux;

Considérant que le projet déroge aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite figurant au Titre IV du Règlement régional d'urbanisme (cf. avis avec remarques de Plain-Pied) en ce qui concerne :

- Dans les appartements PMR, les portes d'entrée et les portes des salles de douche sont «encaissées» et ne garantissent pas les 50 cm de dégagement aisé côté clenche qui permettent à la personne en chaise de manipuler la clenche (dégagement nécessaire pour la chaise et les pose-pied);
- Agencer le mobilier des sanitaires des appartements PMR aux normes (article 13);
- Il n'y a pas de détail des escaliers, il faut donc vérifier leur mise aux normes, notamment pour la double main courante;

Considérant que le bien se situe en zone C relatif [sic] à l'accessibilité du Titre VIII du R.R.U.;

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement prévu dans le parking (24) est inférieur au nombre de logements (36); qu'il s'agit de logements sociaux;

Considérant que le demandeur précise que, par son expérience en tant qu'opérateur public dans la création de logements, les places de parcage prévues ne sont que rarement louées; que la desserte des transports en commun est constituée, à proximité du projet, par des lignes de bus de la STIB et de Lijn;

Considérant que la diminution du nombre de places de parcage en dehors de la voie publique respecte dès lors l'article 7 du Titre VIII du R.R.U.;

Considérant que le parking tel que proposé comporte également 26 vélos dans un local non fermé et dont certaines places sont difficilement accessibles; qu'il y aura lieu de porter ce nombre à 36 dans un local sécurisé et facilement accessible;

Considérant que l'accès au parking mène directement à hauteur d'un passage zébré et d'une piste cyclable ICR au droit de la sortie de ce parking;

Considérant que le projet prévoit une rampe partiellement couverte par une pergola ajourée; que celle-ci devrait être refermée et mieux intégrée au jardin afin de minimiser les bruits d'entrée et de sortie du parking;

Considérant que la fermeture de la pergola ne pourra être utilisée comme un espace [et] devra être rendue inaccessible par la pose de garde-corps dans l'épaisseur de la maçonnerie des fenêtres donnant vers celle-ci;

Considérant que parallèlement, la présente demande est soumise à un permis d'environnement; que celui-ci a été octroyé le 15/07/2013;

Considérant les demandes d'avis d'instances sur la demande initiale envoyés en date du 05/09/2013; que suite au dépôt des pièces modifiées, celles-ci ont été transmises aux différentes instances en date du 24/12/2013;

Considérant les recommandations de l'IBGE - Département PEB sur la proposition PEB avec étude de faisabilité émise en date du 02/10/2014 sur la demande initiale et le *mail* du 07/01/2014 précisant que les recommandations formulées sur le projet initial restent d'application pour le projet modifié;

Considérant l'avis sans objection de Bruxelles-Mobilité émis en date du 23/09/2013;

Considérant l'avis de Bruxelles-Mobilité émis en date du 16/01/2014 précisant qu'une zone de recul de 8 m doit être respectée suivant l'arrêté royal du 20/08/1934; que dans l'article 1^{er} de cet arrêté, il est mentionné que : «Toutes les parcelles non bâties longeant les routes de l'État dans la province de Brabant sont assujetties à une servitude *non aedificandi* sur une profondeur de 8 mètres à partir de l'alignement décrété»;

Considérant que Bruxelles-Mobilité mentionne dans cet avis que le fonctionnaire délégué peut déroger à des règlements concernant les zones de recul en application de l'article 153 du COBAT et n'a pas d'objection pour l'octroi de cette dérogation;

Considérant que l'espace public est largement dégagé sur l'avenue d'Itterbeek au droit du projet et que le projet permet de faire le retour du *continuum* bâti et terminer l'îlot;

Considérant que les documents graphiques présentent des incohérences en ce qui concerne la représentation graphique aux abords du projet en ce qui concerne la présence d'une piste cyclable double sens à l'alignement; que cette problématique ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme en ce qu'il s'agit d'une intervention sur le domaine public; qu'une concertation avec les personnes concernées par cet itinéraire cyclable ICR sera programmée en vue de sécuriser les accès aux logements du présent projet;

Considérant qu'il a été fait application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire par le fonctionnaire délégué en date du 24/07/2014 et reprenant les conditions suivantes :

- « - répondre aux remarques relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf. avis de Plain-Pied) et/ou justifier et solliciter les dérogations au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme;
- couvrir la rampe d'accès vers le parking souterrain, actuellement partiellement surplombée par une pergola ajourée, de manière à mieux l'intégrer au jardin;
- porter le nombre de places de vélos en souterrain à 36 au lieu de 24 dans un local sécurisé et facilement accessible pour les futurs utilisateurs;»

Considérant que le demandeur a introduit en date du 28/11/2014 des plans modifiés indice III, le formulaire de demande de permis d'urbanisme modifié, une note explicative architecturale complémentaire, le compromis de vente d'un terrain (parcelle cadastrée section H partie du numéro 89 D2 pour une superficie de 383,17m²) en vue de répondre à l'article 191 du COBAT;

Considérant que dans cette note explicative architecturale complémentaire, les plans modifiés indice III (datés de la mise à jour du 14/11/2014) ont intégré :

- les remarques relatives à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite;
- la couverture de la rampe d'accès;
- l'augmentation du nombre de places de vélos à 36 au lieu de 24;
- l'achat d'un terrain contigu à la parcelle permettant ainsi d'aménager un local vélos de taille suffisante en sous-sol et d'un espace communautaire vert pour les futurs occupants des logements;
- la modification de l'accès au parking souterrain;

Considérant le compromis d'achat du terrain datant du 22/10/2014; que la date pour le passage de l'acte définitif est endéans les 4 mois du compromis; que l'achat d'une parcelle de terrain de 383,17m² du jardin sis rue du Pommier, cadastré d'après titre section H, numéro 89/D/2, a été effectué en date du 20/02/2015;

Considérant que la couverture de la rampe, traitée en continuité du jardin existant, a induit une modification de la façade arrière et une diminution de la hauteur des baies ainsi qu'une modification des baies en façade arrière;

Considérant que le jardin extérieur permettra aux futurs occupants de bénéficier d'un espace communautaire sécurisé accessible via un portillon depuis la rue de Scherdmael;

Considérant que les emplacements de vélos sont implantés en sous-sol grâce à l'acquisition de la parcelle de terrain complémentaire;

Considérant que l'accès au parking souterrain a été réorienté de manière à ne pas entraver le passage piétons et la piste cyclable existante;

Considérant l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente sur les plans modifiés indice III; que dans ce rapport, le SIAMU renvoie à son précédent rapport avec ses 22 remarques;

Considérant que le projet permet de fermer le *continuum* bâti et de former une transition harmonieuse du bâti par un jeu de volumes accolés; que le projet répond à la notion de bon aménagement des lieux;

[lire : article 1^{er}]

Les dérogations aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 3, 4, 5, 6, 10 et à l'arrêté royal du 20/08/1934 pour l'alignement sont accordées pour les motifs indiqués ci-dessus.

Article 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans modifiés III, datés du 14/11/2014 : plan 03/07 indice D, plan 04/07 indice A, plan 05/07 indice B, plan 06/07 indice C, plan 07/07 indice B;
- se conformer [lire : aux avis] du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente [sic] de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/02/2013, ses références: T.2013.0070/1/APM/dm et du 23/02/2015, ses références: A.2013.0070/2/APM/ac;
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc ...). [...]"

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la s.a. SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE a été accueillie provisoirement par l'ordonnance du 15 septembre 2015. Il y a lieu d'accueillir sa demande dès lors que cette société est la bénéficiaire du permis attaqué.

V. Recevabilité

Le 2 août 2017, le conseil des requérants a signalé qu'Alain DE BLOCQ, Liliane PAUWELS et Thomas PETERS ont vendu les immeubles qu'ils possédaient à proximité des constructions litigieuses en sorte que les cinquième, septième et huitième parties requérantes ont perdu leur intérêt au recours.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 153, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CobAT), de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Selon les parties requérantes, la décision qui fait l'objet du recours ne répondrait pas aux arguments qu'elles ont développés dans leur lettre de réclamation du 4 février 2014 où l'accent était mis sur les problèmes de mobilité que le projet risque d'engendrer, notamment lors des matchs au stade de football d'Anderlecht et les difficultés de stationnement qui pourraient en résulter, la localisation des logements le long de l'avenue du Luizenmolen, qualifiée par les réclamants d'"autoroute urbaine" en ce qu'elle donne directement accès au ring, le nombre trop faible des places de stationnement réservées aux habitants des logements sociaux, les faiblesses de conception de l'accès au parking souterrain, présentant un risque pour la circulation rue de Scherdemael ainsi que l'absence d'une étude de mobilité détaillée. Selon elles, l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas à ces différentes critiques de manière sérieuse alors qu'elles sont corroborées par l'avis émis par le service Développement urbain-Mobilité de la commune d'Anderlecht qui a été reproduit *in extenso* dans l'avis de la commission de concertation du 20 mars 2014. Ainsi, elles notent que l'acte attaqué s'abstient d'apprécier les conflits de circulation engendrés par le choix de l'emplacement de l'accès au parking du projet, l'opportunité de prévoir cet accès dans la rue de Scherdemael qui est une petite voirie communale et une porte d'entrée vers la zone rurale de Neerpede.

La réclamation soulignait aussi le fait que le projet présente des hauteurs supérieures à la hauteur moyenne des constructions environnantes et qu'il s'écarte de l'article 5 du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), ce qui serait d'autant plus critiquable que le bâti existant est composé, pour l'essentiel, de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements. Elles estiment ici aussi que l'acte attaqué est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dès lors que les

gabarits des blocs ne vont nullement en diminuant à R+1 du côté de l'avenue du Luizenmolen avec la rue de Scherdemael. Elles notent que de ce côté, le projet prévoit au contraire 2 blocs d'un gabarit R+2 et R+3, ce qui est, selon elles, totalement inapproprié vu le dénivelé du terrain.

Dans leur réclamation, elles indiquaient également que la légitime confiance est trompée, en ce sens que les autorités n'auraient tenu aucun compte du processus de concertation qui a précédé l'introduction de la demande de permis et s'interrogent aussi sur l'opportunité de construire des logements sociaux dans le quartier, avec pour conséquence de densifier considérablement l'habitat. Or, elles constatent que le permis attaqué est muet sur ce point.

En réplique, elles répètent qu'indépendamment des améliorations apportées à l'accès au parking souterrain, la circulation de vingt-quatre véhicules augmenterait sensiblement l'encombrement de la rue de Scherdemael qui est une voirie étroite. À leur estime, l'autorité délivrante ne peut se retrancher derrière les avis de l'agence Bruxelles-Mobilité qui se bornent à rappeler qu'un recul de huit mètres doit être prévu le long des anciennes routes provinciales, conformément à l'arrêté royal du 20 août 1934. Elles font encore valoir que le fonctionnaire délégué n'aurait pas tenu compte des réserves émises par le service équivalent au niveau communal, reproduit dans l'avis de la commission de concertation du 20 mars 2014 et qui mentionne ce qui suit :

- " - Localisation du projet situé à la fois en bordure d'une zone rurale et à proximité immédiate de la bretelle de sortie du ring, inappropriée en termes d'accessibilité en transport en commun;
- Le début de la rue de Scherdemael forme une porte d'entrée vers la zone rurale de Neerpede, pour laquelle un schéma directeur est en cours d'élaboration dans un objectif de préservation du paysage, de la biodiversité et de l'agriculture;
- Le flux de trafic entrant rue de Scherdemael entrera en conflit avec les voitures sortant du parking;
- La rue de Scherdemael constitue une zone 30 : il est nécessaire de prévoir un réaménagement de son entrée afin d'améliorer la lisibilité de cette zone, de sécuriser l'accès au parking ainsi que les traversées piétonnes et cyclistes."

Elles rappellent également que l'article 6, du titre VIII, chapitre III, du R.R.U. précise que le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour les logements multiples est de un à deux par logement. Or, elles relèvent que l'acte attaqué s'en écarte en se fondant sur une hypothèse nullement démontrée.

Sur la question des hauteurs des bâtiments, elles soutiennent qu'il n'appartient pas à la partie adverse de suppléer aux carences de l'acte attaqué en étoffant ses motifs dans le mémoire en réponse. Elles persistent à considérer que le fonctionnaire délégué n'aurait pas rencontré leur argument suivant lequel les hauteurs des volumes projetés - de 9,60 mètres à 12,50 mètres - s'écartent

substantiellement de la moyenne des hauteurs des bâtiments environnants, qui est de 7,05 mètres et que cela est d'autant plus contestable que le bâti d'origine "se compose essentiellement de maisons unifamiliales moyennes et de petits immeubles à appartements dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle".

Enfin, elles indiquent que l'opportunité de construire des logements sociaux dans l'avenue du Luizenmolen a été critiquée dans les termes qui suivent, dans leur lettre de réclamation, sans que l'on n'y trouve aucun écho dans les motifs du permis attaqué :

- " - Localisation au bord d'une «autoroute urbaine» (particulièrement matin et soir) et d'un carrefour dangereux (Avenue d'Itterbeek/Avenue du Luizenmolen) où la vitesse des véhicules excède en permanence les limites de vitesse;
- Le projet tel que dessiné offrira aux futurs habitants une vue avant directe sur le ring de Bruxelles (particulièrement les étages supérieurs) et son éclairage de nuit;
- Le projet est situé sur un des endroits les plus bruyants de la région répertorié par l'IBGE (voir «points noirs acoustiques» et «article 10 : constats - plan bruit 2000-2005 de l'IBGE») [lire : et] l'on sait que le niveau de bruit augmente de 1 dBA à chaque étage. Les étages supérieurs sont donc particulièrement impactés car largement au-dessus des murs anti-bruits;
- Il n'y a aucune mesure destinée à accueillir ces futures familles au niveau local (pas de crèches, écoles saturées, pas de plaine de jeux,...). "

Dans leur dernier mémoire, elles réitèrent leurs observations et maintiennent que l'acte attaqué est fondé sur un motif inexact quant à la configuration des lieux et qu'il n'est également pas pertinent, pour déterminer la hauteur des bâtiments environnants, de prendre en considération l'immeuble Tour de 34 mètres de hauteur dès lors que celui-ci est excentré par rapport au projet.

VI.2. Appréciation

Lorsque le recours critique la motivation de l'acte attaqué, il ne peut se contenter de reproduire les différents objets des réclamations qui ont été présentés lors de l'enquête publique mais doit préciser en quoi l'acte attaqué n'y aurait pas répondu.

Il n'appartient pas au juge de l'excès de pouvoir de substituer son appréciation à celle de l'autorité délivrante et de trancher en opportunité entre divers choix d'aménagement ou conceptions architecturales. Le rôle du Conseil d'État est de vérifier le respect des règles de compétence et de procédure, si l'administration s'est fondée sur des éléments pertinents, en droit comme en fait, et n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation. Ne peuvent ainsi être retenus que les griefs qui mettent en cause, de manière suffisamment précise, la légalité des motifs de l'acte attaqué.

Quant à l'exigence de motivation, dans la conception traditionnelle de l'enquête, les réclamations ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, permettant aux autorités de se forger une conception de l'intérêt général en connaissance de cause. Ainsi, l'administration n'a pas l'obligation de répondre point par point aux différents aspects que peut comporter une réclamation, ce qui importe, c'est que les adversaires au projet puissent comprendre pourquoi leurs objections ne sont pas partagées par l'autorité délivrante.

Concernant la problématique de la mobilité, de l'accès au parking et de l'insuffisance des places prévues par le projet, il y a lieu de relever que l'accès au parking souterrain a été revu comme cela avait été demandé dans l'avis de la commission de concertation du 20 mars 2014 afin d'éviter que les véhicules n'entravent la circulation des cyclistes et des piétons. L'acte attaqué fait ainsi référence à la note explicative architecturale complémentaire qui accompagne les plans modifiés introduits par le demandeur le 28 novembre 2014. Il ressort de cette note que "l'accès s'effectue par la rue de Scherdemael sans entraver le passage pour piétons et la piste cyclable existante. Cet accès a été réorienté pour ne pas se trouver ni dans l'alignement de la piste cyclable, ni dans le passage piéton existant".

Quant à la circonstance que la rue de Scherdemael serait une petite voirie communale donnant accès à la zone rurale de Neerpede, il n'est pas démontré concrètement en quoi le projet litigieux porterait atteinte à cette situation d'autant que le quartier est déjà, actuellement, à proximité d'une autoroute à six bandes de circulation. Quant au réaménagement de l'entrée de la rue de Scherdemael, il dépend de l'autorité communale et non de la région.

Suivant les termes de l'article 7 du titre VIII, chapitre III, du R.R.U. :

- " Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1° ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public."

Au regard de cette disposition, l'acte attaqué mentionne ce qui suit:

- " Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement prévu dans le parking (24) est inférieur au nombre de logements (36); qu'il s'agit de logements sociaux;
Considérant que le demandeur précise que, par son expérience en tant qu'opérateur public dans la création de logements, les places de parcage prévues ne sont que rarement louées; que la desserte des transports en commun est constituée, à proximité du projet, par des lignes de bus de la STIB et de Lijn;
Considérant que la diminution du nombre de places de parcage en dehors de la voie publique respecte dès lors l'article 7 du Titre VIII du R.R.U.;"

L'autorité délivrante ne s'est ainsi pas fondée sur "une hypothèse de profil des occupants qui n'est pas autrement démontrée" mais bien sur une disposition particulière du R.R.U. dont la légalité n'est pas mise en cause.

Enfin, le projet prévoit 24 emplacements pour les voitures des futurs occupants de la construction envisagée. Si les parties requérantes sont d'avis que ces véhicules sont susceptibles de générer des difficultés de mobilité et de charger davantage le trafic environnant, elles se contentent d'affirmations sans apporter d'éléments concrets permettant d'établir qu'actuellement les voiries environnantes seraient déjà saturées par le trafic habituel.

Il s'ensuit que sur ce point, l'acte attaqué est adéquatement motivé.

Sur la question des hauteurs des bâtiments envisagés, les opinions divergent en fonction des bases du raisonnement. Les requérants se fondent sur un périmètre plus restreint alors que le fonctionnaire délégué estime, pour sa part, qu'il faut aussi prendre en compte un immeuble Tour situé à soixante mètres de la limite du site du projet pour apprécier le bon aménagement des lieux et considère que certaines habitations d'un seul niveau sont anormalement basses dans le contexte environnant qui comprend des constructions hétéroclites.

La motivation de l'acte attaqué est libellée comme suit :

" Considérant que selon l'article 6, § 1, 2° du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), «Lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basses par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, les deux conditions visées à l'alinéa 1^{er} ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne de profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot. Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente. Lorsque la rue est en pente, il est tenu compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol (Fig. 9A; 9B).»;

Considérant la note fournie par le demandeur relative au calcul de la moyenne des bâtiments environnants; que dans cette note, le demandeur précise que la hauteur moyenne des constructions est de :

- 253,50cm sur l'avenue du Luizenmolen;
- 551,30cm sur la rue de Scherdemael;
- 660cm sur l'avenue d'Itterbeek;
- 973,00cm à l'angle de l'avenue d'Itterbeek et de la rue du Pommier;
- 971,18cm sur la rue du Pommier;
- 675,00cm sur la rue du Pommier pour les bâtiments ne se trouvant pas à proximité du projet (n° 41 à 63);
- 3400cm pour l'immeuble situé rue Ferdinand Craps en dehors de l'îlot, immeuble Tour dans le voisinage;
- 655,00cm sur la rue Nicodème, en dehors de l'îlot concerné;

Considérant que la hauteur du projet est en sa partie basse de +/- 960cm (côté de la rue de Scherdemael) et de +/- 1250cm en sa partie haute (angle rue du Pommier et avenue d'Itterbeek);

Considérant que la dérogation à la hauteur de toiture (article 6 du Titre I du R.R.U.) permet de marquer une transition entre la construction de l'immeuble d'environ 34 m de haut et les maisons sises rue de Scherdemael et Luizenmolen;

Considérant que vu l'orientation de la parcelle NS-EO et de l'implantation du projet, le projet ne portera pas atteinte aux parcelles voisines;"

Le projet se situe d'un côté, contre la limite mitoyenne de la construction située au n° 10 de la rue du Pommier et de l'autre côté, à proximité de la maison située au n° 43 de la rue de Scherdemael de sorte que ces deux constructions sont les biens de référence pour le calcul des hauteurs de toiture des immeubles du projet.

Comme il ressort de l'étude réalisée à la demande des parties requérantes, les hauteurs sous corniche des maisons sises rue du Pommier situées à proximité du projet, varient de 4,20 mètres (n° 30) à 13,25 mètres (n° 18), avec une hauteur moyenne de 9,71 mètres. Dans la rue de Scherdemael, ces hauteurs varient entre 6,44 mètres (n° 56) et 7,89 mètres (n° 62), avec une hauteur moyenne de 5,51 mètres.

Selon le plan de la situation existante, les constructions de référence situées au n° 10 de la rue du Pommier et au n° 43 de la rue de Scherdemael présentent un gabarit de respectivement "R + toiture plate" et "R + toiture à versant".

Ces deux constructions se révèlent anormalement basses lorsqu'elles sont comparées aux constructions voisines des rues du Pommier et de Scherdemael. Dès lors, le fonctionnaire délégué a valablement conclu à l'applicabilité de l'article 6, § 1^{er}, 2°, alinéa 5, précité, qui imposait de respecter la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue ou à défaut de l'îlot.

Pour apprécier l'opportunité de déroger à cette règle, il a pu tenir compte de la circonstance que le projet en cause s'insère dans un quartier où à proximité il y a bien un immeuble Tour de 34 mètres de haut, situé au carrefour entre la rue Ferdinand Craps, l'avenue d'Itterbeek, la rue du Pommier et l'avenue Luizenmolen et où il y a de l'autre côté des maisons unifamiliales dans la rue de Scherdemael. Le permis précise en outre ce qui suit :

" la déclivité naturelle du terrain [présente] une différence de niveau d'environ 1,75m d'un bout à l'autre du terrain (entre la partie Sud et la partie Nord du projet);

Considérant que les niveaux de plancher au droit des entrées vers les logements suivent la déclivité naturelle du terrain et s'accordent à ceux des niveaux de

trottoir afin que les bâtiments soient accessibles aux personnes à mobilité réduite [...]".

Il relève également que "les gabarits des blocs vont en diminuant de rez+3 depuis le croisement de l'avenue d'Itterbeek et de la rue du Pommier à rez+1 du côté de l'avenue du Luizenmolen avec la rue de Scherdemael".

Au vu de la hauteur des bâtiments en projet (de 9,60 à 12,50 mètres) et de celle des immeubles du voisinage ainsi que de la pente du terrain, le permis attaqué n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'il précise que "la dérogation à la hauteur de la toiture (article 6 du Titre I du R.R.U.) permet de marquer une transition entre la construction de l'immeuble d'environ 34 mètres de haut et les maisons sises rue de Scherdemael et de Luizenmolen".

Alors que les requérants soutiennent qu'il faudrait tenir compte de la déclivité du terrain de la rue de Scherdemael, l'autorité délivrante se base sur un champ d'appréciation plus large, à l'échelle du quartier. Aucune de ces appréhensions n'est inexacte ou irrégulière. Les requérants ne précisent pas, du reste, la nuance qu'il y aurait lieu de faire entre les volumes contestés et les petits immeubles à appartements dont ils admettent l'existence à proximité du projet, la rue du Pommier ainsi que l'avenue d'Itterbeek en comptant plusieurs.

Quant aux observations qui concernent la localisation du projet à proximité d'une autoroute, avec une vue directe sur le ring de Bruxelles, à un endroit particulièrement bruyant et sans infrastructure notamment pour accueillir les enfants, elles concernent directement le confort des futurs occupants des logements litigieux et non celui des riverains, en sorte qu'ils n'ont pas intérêt à cet aspect du moyen.

Sur la question particulière de la légitime confiance trompée, il est renvoyé à l'examen du troisième moyen.

Moyennant cette réserve, le premier moyen n'est pas fondé.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Le deuxième moyen est pris 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'article 153, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrétant le titre I du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), du principe de bonne

administration, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir. Il compte trois branches.

Dans une première branche, les requérants soutiennent que le permis litigieux déroge à l'article 6, § 1^{er}, 2^o, alinéa 5, du titre I, chapitre 1^{er}, du R.R.U. sur les hauteurs des bâtiments sans justification qui tienne compte du bon aménagement des lieux. Se référant à l'arrêt n° 225.266 du 25 octobre 2013, ils soulignent que si le fonctionnaire délégué peut tenir compte du parti architectural du projet lorsqu'il décide d'accorder des dérogations aux prescriptions des règlements d'urbanisme, sa décision s'inscrivant dans le cadre de l'examen de la compatibilité de ce projet avec le bon aménagement des lieux, en tout état de cause, il doit cependant faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action. Il doit ainsi justifier en quoi la dérogation sollicitée lui paraît demeurer dans des limites compatibles avec les objectifs du règlement auquel il est dérogé.

À leur estime, la dérogation est fondée sur une appréciation erronée de la situation de fait, quand il est considéré que les gabarits iraient en diminuant de deux niveaux depuis le croisement de l'avenue d'Itterbeek avec la rue du Pommier au carrefour de l'avenue du Luizenmolen avec la rue de Scherdemael, appréciation qui ne tiendrait pas compte de la déclivité naturelle du terrain. Ils ajoutent que le projet prévoyant de remblayer le terrain pour l'aligner au niveau du trottoir de l'avenue du Luizenmolen, il s'ensuivrait que les constructions nouvelles domineraient, de un à deux mètres, les habitations des rues du Pommier et de Scherdemael. Selon eux, l'erreur aurait consisté à tenir compte du niveau du terrain avant travaux, et non de la situation projetée où il est prévu d'égaleriser le sol, pour accorder la dérogation à la règle des hauteurs.

Ils sont également d'avis qu'il est erroné de prendre en considération, pour apprécier la hauteur moyenne des immeubles du quartier, une Tour de trente-quatre mètres de haut qui n'est pas située dans l'îlot mais à une soixantaine de mètres du projet. Ils font, par ailleurs, valoir que la notion de transition utilisée dans la motivation de l'acte attaqué est une clause de style qui ne reflète pas la réalité urbanistique des lieux et insistent sur la circonstance que l'immeuble Tour ne figure pas sur le plan d'implantation du projet ni dans l'axonométrie.

Dans une deuxième branche, ils soulignent que le projet implique une dérogation à l'article 4 du Titre I, Chapitre 1^{er} du R.R.U. sur l'alignement des profondeurs de bâtisse alors que celle-ci n'est pas accordée par l'acte attaqué. Cette attitude serait d'autant plus incompréhensible, selon eux, qu'à deux reprises, un projet de construction d'un immeuble de trois appartements au n° 10 de la rue du

Pommier aurait été refusé pour des raisons liées, notamment, à une profondeur d'implantation jugée excessive.

Dans une troisième branche, ils reprochent au fonctionnaire délégué d'avoir considéré, à tort, qu'une dérogation à l'article 3, § 2, du même dispositif était admissible compte tenu de l'implantation des nouveaux bâtiments et de l'absence d'impact sur l'éclairage des parcelles voisines alors que l'immeuble situé au n° 43, rue de Scherdemael serait situé en permanence dans l'ombre du volume le plus proche, en matinée. Ils relèvent également que les terrasses aménagées en partie arrière créeront des vues plongeantes sur les jardins des riverains, portant atteinte à leur intimité.

En réplique, à propos de la première branche, ils rappellent le prescrit de l'article 6 du Titre I, chapitre I du R.R.U.:

" § 1^{er}. La toiture répond aux conditions suivantes :

- 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contigües des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;
- 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contigües des constructions de référence visées à l'article 5.

Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.

Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.

Lorsque la construction de référence la plus basse est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, les deux conditions visées à l'alinéa 1^{er} ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot. Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente".

De leur point de vue, "il incombait, dès lors, au fonctionnaire délégué d'exposer, dans le corps même de l'acte querellé, les motifs pour lesquels il décide que le bon aménagement des lieux requiert que la hauteur de toiture du projet dépasse la hauteur moyenne des profils mitoyens de la rue ou, à défaut, de l'îlot, dépassement qui est, en sa partie basse, de 2,55 mètres (côté de la rue de Scherdemael) et de 5,45 mètres en sa partie haute (angle rue du Pommier et avenue d'Itterbeek)". Ils considèrent que l'autorité délivrante aurait dû également justifier pourquoi elle prenait en considération un immeuble Tour de trente-quatre mètres de

haut pour juger que le projet litigieux constituerait une "transition" entre deux bâtis de hauteurs opposées. Pour le surplus, ils réitèrent l'essentiel de leurs arguments.

À propos de la deuxième branche, ils font valoir que le considérant suivant lequel "le projet permet de fermer le *continuum* bâti et de former une transition harmonieuse du bâti par un jeu de volumes accolés; que le projet répond à la notion de bon aménagement des lieux" ne suffirait pas à justifier la dérogation à l'article 4, précité du R.R.U.

Il n'est rien ajouté au recours sur la troisième branche.

Dans leur dernier mémoire, à propos de la première branche, ils persistent à dire qu'il n'y a aucune transition dès lors que l'immeuble Tour n'est pas situé dans l'îlot concerné, ni dans le quartier mais qu'il est de l'autre côté d'une voirie à deux bandes de circulation et d'une bretelle d'autoroute et à plus de soixante mètres de distance. Ils répètent que cet immeuble n'a pas été pris en compte dans les plans annexés à la demande de permis. Ils maintiennent que la construction en projet ne peut être vue comme une transition ni comme compatible avec le bon aménagement des lieux.

Ils ne formulent pas d'autres développements par rapport aux deux autres branches du moyen.

VII.2. Appréciation

À propos de la première branche, il a déjà été souligné, lors de l'examen du premier moyen, qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de trancher, en opportunité, des divergences d'appréciation entre les requérants et le fonctionnaire délégué sur les bases de calcul des hauteurs moyennes dès lors que l'autorité délivrante a pu considérer, sans commettre d'excès de pouvoir ou d'erreur manifeste, que le projet litigieux constituerait une transition acceptable entre des bâtis de hauteurs sensiblement différentes dans un quartier qui, globalement, ne présente aucune unité architecturale.

S'il n'est pas contesté que les hauteurs prévues des immeubles en projet requéraient une dérogation au R.R.U. parce qu'elles dépasseraient la hauteur moyenne des constructions immédiatement avoisinantes, la déclivité naturelle du terrain importe peu si elle est faible, en l'occurrence de l'ordre d'un mètre cinquante pour l'ensemble du projet. Ce qu'il faut prendre en considération, c'est l'intégration des nouvelles constructions par rapport au bâti existant. Les parties requérantes ne démontrent pas en quoi le fonctionnaire délégué aurait, en l'espèce, accordé cette

dérrogation sans en faire un usage modéré et en méconnaissant le bon aménagement des lieux.

Enfin, si l'administration est tenue de motiver formellement ses décisions, cette exigence ne va pas jusqu'à révéler les motifs des motifs et exposer en détail le cheminement intellectuel qui l'a conduite à se prononcer. Pour le surplus, il est renvoyé à l'examen du premier moyen.

Cette première branche n'est ainsi pas fondée.

Pour la deuxième branche, il y a lieu de constater tout d'abord, que l'acte attaqué a bien tenu compte de cette dérogation en indiquant ce qui suit :

" Considérant que le projet déroge aux prescriptions du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne :

- l'article 3, § 1^{er} relatif à l'alignement de la façade avant en ce que le projet est implanté en recul de l'alignement pour marquer un recul côté de l'avenue d'Itterbeek pour les entrées et côté de la rue Scherdemael avec l'avenue Luizenmolen pour le retour du bâtiment;
- l'article 3, § 2 relatif à l'implantation en mitoyenneté en ce que le projet est implanté en recul par rapport au profil mitoyen de la rue Scherdemael où une petite construction est implantée en recul par rapport à l'alignement de la rue;
- l'article 4 relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne en ce que le projet dépasse ponctuellement les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle mesurés dans l'axe médian;

[...]

Considérant que le projet permet de fermer le *continuum* bâti et de former une transition harmonieuse du bâti par un jeu de volumes accolés; que le projet répond à la notion de bon aménagement des lieux;"

Ensuite, l'acte attaqué prévoit expressément que la dérogation à la prescription de l'article 4 du Titre I, chapitre 1^{er} du R.R.U. est accordée.

Enfin, il ressort de la note architecturale jointe à la demande de permis, au point 7°, ce qui suit :

" 7° Dérogations :

Étant donné la configuration particulière du terrain (longue parcelle de 85 m, parcelle contigüe non construite, typologie des deux rues de part et d'autre très différentes...), nous ne sommes pas ici dans le cas d'une analyse standard par rapport au R.R.U., pensé plutôt pour des parcelles de petite largeur.

Nous envisageons donc ici par prudence un scénario d'analyse par séquences (division de la parcelle en plusieurs parties, par blocs desservis par une cage d'escalier distincte). Il faut cependant noter ici que ce scénario d'analyse est plutôt défavorable du point de vue de la conformité au R.R.U., impliquant des dérogations supplémentaires (articles 4 et 5 du titre I du R.R.U.).

[...]

C) Dérogation au R.R.U. Titre I article 4 : Le scénario d'analyse en séquence implique cette dérogation pour le bloc d'angle (rue du Pommier et avenue d'Itterbeek). Cette analyse en séquences amène à considérer le bloc d'angle comme s'il s'agissait d'une construction sur une parcelle isolée devant respecter les prescriptions du R.R.U. Or, par définition, le bloc d'angle vise à refermer l'îlot en s'ajustant sur le gabarit d'about de la rue du Pommier et ne peut donc respecter

les règles de profondeur prévues par le R.R.U. pour une parcelle standard au milieu d'un alignement. Dans le cas où on analyserait le bâtiment dans son ensemble (à l'axe médian) et non par séquences, le R.R.U. serait respecté."

Les requérants ne peuvent donc soutenir que cette dérogation n'a pas été examinée et prise en compte. Par ailleurs, ils n'indiquent pas en quoi les motifs de la dérogation ne seraient pas légalement admissibles. Il s'ensuit que cette deuxième branche n'est également pas fondée.

Quant à la troisième branche, elle a déjà été examinée dans le contexte d'un recours en extrême urgence introduit par les mêmes requérants qui se sont prévalus d'une étude d'ensoleillement. Dans son arrêt n° 234.112 du 11 mars 2016, le Conseil d'État a jugé ce qui suit :

" Considérant que l'étude d'ensoleillement produite par les requérants n'établit pas les pertes d'ensoleillement alléguées dans la demande de suspension; qu'au solstice d'hiver à 10 h, cette étude présente le graphique suivant:

[...]

qu'il en ressort que le 21 décembre à 10 h, aucune des maisons des requérants Mestdag, Pauwels, Boulez et De Blocq, dont la demande de suspension allègue qu'elles subiraient une perte d'ensoleillement de 9 à 12 h, ne sera dans l'ombre du bâtiment contesté; que la maison du requérant De Blocq sera partiellement dans l'ombre, mais pas dans celle de cet immeuble: dans celle du bloc de maisons de la rue de Scherdemael où habitent notamment les requérantes Boulez et Pauwels; que seule la maison du requérant Peters sera très partiellement dans l'ombre du bâtiment contesté, mais du côté de son mur aveugle, et si son jardin sera dans l'ombre, c'est dans celle des maisons de la rue de Scherdemael;".

Ainsi, le seul immeuble qui pourrait subir une perte d'ensoleillement est la maison située au n° 43, rue de Scherdemael. Or, comme l'a indiqué le conseil des requérants, cette maison a été vendue par le huitième requérant.

Quant à la perte générale d'intimité due à la présence de terrasses à l'arrière du projet, le Conseil d'État a également jugé ce qui suit :

" Considérant que la perte d'intimité alléguée, outre qu'elle doit être tempérée par la présence d'arbres, n'est pas anormale en zone d'habitat; que la distance entre les habitations des requérants autres que Peters est supérieure à 20 m; que la maison du requérant Peters est implantée à environ 6 m de la façade arrière de l'immeuble à construire, mais elle présente face à celui-ci un mur mitoyen aveugle; que son jardin est séparé de cet immeuble en partie par la maison, et en partie par de la végétation plantée sur son terrain; que la perte d'intimité alléguée reste dans les limites des inconvénients normaux du voisinage en région urbaine;".

Ici aussi, il convient de noter que le huitième requérant a vendu son bien situé au n° 43, rue de Scherdemael et qu'il n'a donc plus intérêt au présent recours.

Au vu de ce qui précède, cette troisième branche n'est pas fondée et le deuxième moyen ne l'est également pas.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration et de légitime confiance, ainsi que de l'excès de pouvoir.

Les requérants expliquent que lors de réunions exploratoires qui ont précédé l'instruction de la demande de permis, le représentant du membre du gouvernement régional en charge du logement se serait engagé à n'autoriser que des constructions respectueuses du R.R.U. et à soumettre le projet à étude d'incidences, notamment pour évaluer son impact sur la circulation. Ils estiment que ces engagements auraient fait naître une attente légitime dans leur chef.

Ils notent que ces questions, pourtant fondamentales, ne trouvent aucun écho dans les motifs de l'acte attaqué.

En réplique, ils rappellent que le fonctionnaire délégué représente le gouvernement régional et qu'à ce titre, il aurait dû prendre en considération les opinions des ministres qui le composent ou, à tout le moins, exposer les raisons de ne pas suivre la position du secrétaire d'État au logement quand elle tenait au bon aménagement des lieux. Or, ils constatent que le fonctionnaire délégué n'a tenu aucun compte des engagements dudit ministre, spécialement sur l'aspect du projet tenant à la hauteur des bâtiments, jugée excessive ni quant à l'étude d'incidences pour les problèmes de circulation.

Dans leur dernier mémoire, ils ne reviennent plus sur ce moyen.

VIII.2. Appréciation

La violation du principe de légitime confiance suppose trois conditions, à savoir une erreur de l'administration, une attente légitimement suscitée à la suite de cette erreur et l'absence d'un motif grave permettant de revenir sur cette reconnaissance. Par ailleurs, le principe de légitime confiance ne permet pas de justifier une action contraire à la loi.

En l'espèce, il n'appartenait pas au secrétaire d'État au logement d'anticiper sur l'instruction officielle de la demande de permis en application du CoBAT, le principe d'autonomie des polices administratives s'opposant à ce que le

ministre du logement s'engage pour son homologue en charge de l'urbanisme. L'opinion du premier pouvait, le cas échéant, se traduire par une divergence politique au sein du gouvernement régional, mais non susciter une attente légitime des opposants au projet quand la procédure de publicité et d'enquête n'avait pas été entamée. Dès lors que les résultats de l'enquête publique ne lient pas l'autorité délivrante, il en va de même d'arrangements convenus lors de réunions informelles.

En d'autres termes, les "engagements" du représentant du secrétaire d'État au logement n'ont pu fonder une attente légitime et l'application de la loi constitue, en tout état de cause, un motif sérieux de revenir sur cette attente. Quant à l'aspect du moyen tenant à l'opportunité d'accorder des dérogations au R.R.U., il est renvoyé à l'examen du deuxième moyen.

En conséquence, le troisième moyen manque en droit.

IX. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de sept cents euros majorée de vingt pourcents eu égard à la procédure d'extrême urgence. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. SOCIÉTÉ DU LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir les droits de rôle de 3200 euros et l'indemnité de procédure de 840 euros, accordée à la partie adverse, à concurrence d'un huitième chacune.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le seize mai deux mille dix-neuf, par :

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Anne-Françoise BOLLY,
Caroline HUGÉ,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Pascale VANDERNACHT.