

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.046 du 8 novembre 2019

A. 222.374/XV-3446

En cause : **la commune de Woluwe-Saint-Lambert**,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Luc DEPRÉ
et Audrey BAEYENS, avocats,
place Flagey 18
1050 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

LAURENCIN Marc,
instance reprise par :
la société anonyme EUROPEAN,
ayant élu domicile chez
M^e Nicolas BARBIER, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 9 juin 2017, la commune de Woluwe-Saint-Lambert demande l'annulation de "l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 mars 2017 déclarant recevable et fondé le recours introduit par Marc LAURENCIN contre la décision de refus du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert notifié le 28 février 2012 et accordant le permis d'urbanisme "tendant à démolir le complexe sportif comprenant 5 terrains de tennis couverts, des annexes, un parking à ciel ouvert et un parking couvert pour y construire 3 immeubles

comprenant 62 appartements et un parking couvert commun de 69 places de voitures et 5 places motos, avenue Paul Hymans 123””.

II. Procédure

Une ordonnance du 28 août 2017 a accueilli provisoirement la requête en intervention introduite par Marc LAURENCIN le 2 août 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur 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 1^{er} octobre 2019, l’affaire a été fixée à l’audience publique du 5 novembre 2019 à 9 heures 30.

M^{me} Pascale VANDERNACHT, présidente de chambre, a fait rapport.

M^e Luc DEPRÉ, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Gaëtan VAN HOOREBEKE, *loco* M^e Nicolas BARBIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier 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. Reprise d'instance

Par un courrier du 11 février 2019, le conseil de la s.a. EUROPEAN a informé le Conseil d'État que Marc LAURENCIN a cédé à celle-ci, le 24 janvier 2019, le permis d'urbanisme qui fait l'objet du présent recours en annulation, avec effet rétroactif au 8 mars 2018, et que sa cliente souhaitait reprendre l'instance en lieu et place de Marc LAURENCIN.

Cette lettre est accompagnée d'un courrier du 24 janvier 2018 et signé conjointement par Marc LAURENCIN et la s.a. EUROPEAN, invitant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à acter la cession dudit permis.

Au vu de ces éléments, rien ne s'oppose à la reprise d'instance.

IV. Faits

1. Le 25 mars 2011, Marc LAURENCIN introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition, sur un terrain sis à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans, 123, "des terrains de tennis couverts, des annexes et un parking couvert de 163 places et 52 boxes pour y construire quatre immeubles à appartements et un parking couvert commun de 89 places pour voitures et 4 places motos".

La parcelle concernée par le projet est occupée par le Tennis club EUROPEAN et est située en zone mixte au PRAS.

La note explicative déposée à l'appui de la demande de permis précise que le projet comprend la réalisation de 81 appartements de surfaces variables (allant du studio à l'appartement comprenant 1, 2 ou 3 chambres) répartis dans quatre immeubles indépendants "en superstructure" mais qui partageront un sous-sol commun avec 98 emplacements pour véhicules motorisés dont 4 pour motos.

2. Marc LAURENCIN introduit, à la même date, une demande de permis d'environnement de classe 1.B ayant pour objet un parking couvert de 95 places pour voitures et 2 places pour motos, sur le même bien.

3. Le 5 avril 2011, la partie requérante délivre un accusé de réception du dossier incomplet de la demande de permis d'urbanisme.

4. Le 26 avril 2011, l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.), actuellement Bruxelles Environnement, délivre également un accusé de réception du dossier incomplet de la demande de permis d'environnement.

5. Le 3 mai 2011, le service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) émet un avis sur les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement.

6. Le 19 mai 2011, la partie requérante délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande de permis d'urbanisme, sous réserve de l'examen, par l'administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (A.A.T.L.), direction de l'Urbanisme, du caractère complet du rapport d'incidences sur l'environnement.

7. Le 22 juin 2011, l'A.A.T.L., direction de l'Urbanisme, informe Marc LAURENCIN que le rapport d'incidences qui accompagne la demande de permis d'urbanisme est incomplet.

8. Le 14 juillet 2011, l'A.A.T.L., direction de l'Urbanisme, informe Marc LAURENCIN que le rapport d'incidences est complet.

9. Une enquête publique est organisée du 26 septembre au 10 octobre 2011. Elle suscite 13 lettres de réclamation et une pétition recueillant 143 signatures.

10. Le 25 octobre 2011, la commission de concertation émet un avis défavorable sur les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement.

11. Le 17 novembre 2011, le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante émet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme.

12. Le 12 décembre 2011, l'I.B.G.E. (Bruxelles Environnement) refuse le permis d'environnement de classe 1.B sollicité pour l'exploitation du garage-parking de 97 emplacements.

13. Le 11 janvier 2012, Marc LAURENCIN introduit un recours au collège d'Environnement contre la décision de refus de permis d'environnement.

14. Le 20 janvier 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme.

15. Le 16 février 2012, le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante refuse le permis d'urbanisme. La notification de ce refus à Marc LAURENCIN intervient le 28 février suivant.

16. Le 26 mars 2012, le collège d'Environnement délivre le permis d'environnement sollicité.

17. Le 29 mars 2012, Marc LAURENCIN introduit un recours contre la décision de refus de permis d'urbanisme auprès du Gouvernement de la partie adverse, qui le réceptionne le 30 mars 2012.

18. Le 11 juin 2012, le collège d'Urbanisme émet un avis défavorable sur le projet.

19. Le 29 juin 2012, le conseil de Marc LAURENCIN adresse un courrier au cabinet du Secrétaire d'État à l'Urbanisme et à l'A.A.T.L. pour contester la teneur de l'avis du collège d'Urbanisme.

20. Le 8 mai 2014, le Gouvernement de la partie adverse déclare le recours recevable et susceptible d'être accueilli si, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), de nouveaux plans comprenant certaines adaptations (énumérées dans la décision) sont introduits dans un délai de 3 mois.

21. Une nouvelle enquête publique est organisée du 23 avril au 7 mai 2015. Elle donne lieu à 52 remarques.

22. Le 22 mai 2015, la commission de concertation décide de reporter son avis.

23. Le 28 mai 2015, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis dans lequel il constate que le dossier transmis par le gouvernement ne reprend pas son arrêté du 8 mai 2014 alors qu'il s'agit d'une pièce essentielle du dossier, ce qui pourrait constituer un vice de procédure.

24. Le 10 juin 2015, Marc LAURENCIN dépose des plans modifiés datés du 4 juin 2015, accompagnés notamment d'un nouveau formulaire de demande de permis d'urbanisme et d'un complément de rapport d'incidences.

25. Le 12 juin 2015, la commission de concertation émet l'avis suivant :

"La commission n'émet pas d'avis sur le projet tel qu'introduit et modifié une première fois sur la base de l'article 191 du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement du 8 mai 2014, vu l'absence de cet arrêté du Gouvernement en enquête publique, ce qui constitue une donnée essentielle dans le dossier, elle estime indispensable de recommencer une nouvelle enquête publique suite à ça".

26. Une nouvelle enquête publique est organisée du 3 au 17 septembre 2015 et suscite 140 lettres de réclamation.

27. Le 2 octobre 2015, la commission de concertation décide de reporter son avis.

28. Le 15 octobre 2015, le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante émet un avis défavorable sur la demande de permis.

29. Le 23 octobre 2015, la commission de concertation émet un nouvel avis sur le projet (avis défavorable majoritaire de la commune et de l'I.B.G.E. et avis favorable conditionnel de Bruxelles Développement Urbain, direction de l'Urbanisme).

30. Le 23 septembre 2016, Marc LAURENCIN dépose de nouveaux plans modifiés datés du 21 novembre 2015 (trois immeubles comportant 62 logements et parkings).

31. Le 30 septembre 2016, le gouvernement de la partie adverse invite le collège des bourgmestre et échevins à soumettre la demande modifiée à une nouvelle enquête publique au motif que le projet déroge à la prescription 0.6 du PRAS relative aux intérieurs d'îlots, à la prescription 3.5.1. du PRAS relative aux caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations et à l'article 153 du CoBAT.

32. Le 26 octobre 2016, le SIAMU émet un avis sur le projet.

33. Le projet modifié est soumis à une enquête publique du 3 au 17 novembre 2016 et donne lieu à 146 lettres de réclamation.

34. Le 2 décembre 2016, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel unanime sur le projet, en présence d'un représentant de la direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain.

35. Le 8 décembre 2016, le collège des bourgmestre et échevins émet l'avis favorable conditionnel suivant :

"[...]

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Vu l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 02/12/2016;

Considérant que l'ensemble des logements situés au rez-de-chaussée sont situés quasiment 1 mètre plus bas que le niveau de l'avenue Paul Hymans;

Considérant que le site est repris à la carte "Aléa et risque d'inondations" de Bruxelles Environnement en "aléa moyen à élevé", comme le relèvent plusieurs plaignants;

Considérant en effet, que le terrain se situe à un point le plus bas de la commune, dans l'ancien lit du Roodebeek;

Considérant que la commune a connu ces dernières années plusieurs inondations à cet endroit;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'actuel centre sportif est occupé par des parkings;

Considérant que la réalisation de logements situés sous le niveau de la rue en zone "inondable" ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant dès lors que le projet doit être revu afin que les rez-de-chaussée affectés en logement ne soient pas situés sous le niveau de la rue;

Considérant que les bâtiments A et C sont implantés à une distance des limites de propriété telle qu'elle ne confère pas aux logements situés au rez-de-chaussée les qualités de confort et d'habitabilité requises pour des logements neufs;

Considérant de surplus que certains appartements du bloc A, implantés en contrebas du talus, ne disposent pas suffisamment de lumière;

Considérant que sur les plans joints à la demande ne figure qu'une légère trace en pointillés du centre sportif qui sera démoli (en plan et profil sur le plan des façades); qu'il y a lieu de fournir des plans précis (avec cotations et niveaux) reprenant ces démolitions;

Considérant qu'il y a lieu de respecter la servitude de gabarit; qu'en effet, les ailes sud des bâtiments A et C dépassent ce gabarit;

Considérant, de plus, que le bâtiment C est placé à une trop faible distance par rapport au bâtiment à front de rue, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une nouvelle affectation de logements en intérieur d'îlot;

Considérant que la proximité de la façade Sud du bâtiment C comportant plusieurs baies de locaux habitables implique une perte d'intimité pour les appartements des étages inférieurs du bâtiment 125-127; qu'actuellement, il ne s'agit que de baies d'un centre sportif;

Considérant, de plus, que l'accès au parking (69 emplacements) se situe au pied de ces logements;

Considérant qu'il y a lieu de reculer cette façade de manière à ce qu'elle se situe à une distance minimale de 15 mètres par rapport à la façade arrière du bâtiment à rue;

Considérant en effet que les logements situés à cet endroit ne bénéficient pas suffisamment de lumière et d'ensoleillement vu l'ombre portée par l'immeuble existant;

Considérant que les différents éléments cités ci-dessus ne permettent pas de garantir les conditions de confort et d'habitabilité requises pour des logements neufs;

Considérant que le rapport d'incidences joint à la demande ne fait pas suffisamment état de la situation existante de fait des activités actuelles en intérieur d'îlot; qu'il y a lieu dès lors de fournir une note complémentaire à ce sujet;

Considérant que l'article 100 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire permet à l'autorité délivrante de subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme;

Considérant en effet que la création de logements supplémentaires génère une demande renforcée pour la réalisation des équipements dans le quartier;

Considérant que les charges d'urbanisme proposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme contribueront à financer la création (aménagement, achat de terrain, ...) d'une plaine de jeux "Iles d'Or", située dans l'avenue des Iles d'Or, à proximité du site;

Considérant que pour garantir la bonne exécution des charges d'urbanisme imposées, il y a lieu de fournir une garantie financière à première demande; que cette somme devra être versée sur le compte de l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert [...] avant le début des travaux faisant l'objet du présent permis;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires à la bonne tenue du chantier (gestion, horaires, protection de la voie publique, clôture, entretien, propreté,...) et de veiller à ce que toutes les réglementations en vigueur en la matière soient respectées;

DÉCIDE :

1) d'émettre un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Marc LAURENCIN [...], tendant à démolir des terrains de tennis couverts, des annexes et un parking couvert pour y construire trois immeubles comprenant 62 logements, un parking couvert commun de 69 places voitures et 5 places motos et aménager 13 parkings voitures non couverts situé avenue Paul Hymans 123 à condition de:

- éviter la création de logements sous le niveau de l'avenue Paul Hymans en zone inondable afin de respecter le bon aménagement des lieux pour éviter tout risque d'inondation;
- reculer la façade sud du bâtiment C à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'arrière de l'immeuble situé à front de rue (125-127 avenue Paul Hymans);
- reculer la façade sud du bâtiment A pour respecter la servitude de gabarit;
- fournir des plans, coupes et façades détaillées des bâtiments à démolir;
- présenter un plan paysager reprenant :
 - o les niveaux du terrain (actuel et projeté),
 - o une rampe pour l'entrée PMR du bâtiment C depuis la voie privative,
 - o limiter la largeur de la voie privative à 5 mètres maximum et prévoir une zone de plantations en pleine terre le long de la limite mitoyenne avec les n^{os} 125-127 d'une largeur d'1 mètre,
 - o les limites correctes du terrain,
 - o un écran vert avec des petits arbres devant le bâtiment C afin de limiter les nouvelles vues vers le bâtiment n° 127,
 - o des rayons de giration des véhicules d'intervention sans devoir passer sur le terrain des voisins,
 - o une zone de pleine terre, plantée avec des finitions durables entre la zone de parking en plein air et la voirie privative,
 - o une zone de pleine terre plantée plus importante au niveau des emplacements de parking en plein air. Séparer la voie carrossable en asphalte de la zone de parking, limiter le parking à une emprise maximale de 15.5 mètres x 17 mètres;
- corriger les plans en ce qui concerne les limites entre la demande et le terrain [des] n^{os} 125-127;
- modifier les dimensions de la citerne d'eau de pluie conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme;
- modifier le tracé des véhicules d'intervention afin de ne pas empiéter sur une propriété voisine;
- introduire une note complémentaire qui tient compte de toute modification des incidences du nouveau projet sur l'environnement (stationnement,

mobilité, inondations, ...) par rapport à la situation de fait des activités en intérieur d'îlot;

- imposer les charges d'urbanisme en fonction du projet modifié selon les conditions en prévoyant un montant à définir pour financer la création (aménagement, achat de terrain, ...) d'une plaine de jeux "Îles d'Or", située dans l'avenue des Îles d'Or, à proximité du site; le demandeur devra fournir une garantie bancaire couvrant le montant des charges avant l'ouverture du chantier. Ce montant est à verser sur le compte de l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert [...]"

36. Le 12 janvier 2017, Marc LAURENCIN dépose, sur la base de l'article 173/1 du CoBAT, des plans modifiés datés du 21 décembre 2016 visant à répondre à l'avis du 2 décembre 2016 de la commission de concertation.

37. Le 23 mars 2017, le gouvernement de la partie adverse déclare le recours recevable et fondé et délivre le permis d'urbanisme "tendant à démolir le complexe sportif comprenant 5 terrains de tennis couverts, des annexes, un parking à ciel ouvert et un parking couvert pour y construire 3 immeubles comprenant 62 appartements et un parking couvert commun de 69 places de voitures et 5 places motos, avenue Paul Hymans 123".

Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme il suit :

"[...];

Examen

Considérant que le bien se situe en zone mixte au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à démolir un centre sportif comprenant cinq terrains de tennis couverts, des annexes, un parking à ciel ouvert, et un parking couvert pour y construire un ensemble de 3 immeubles comprenant 62 logements sur un sous-sol commun aménagé en un parking de 69 emplacements pour voitures et de 5 emplacements pour motos;

Considérant que la parcelle est située à l'arrière d'un immeuble de logements comportant sept étages, d'une hauteur de 27 mètres;

Considérant que le logement projeté constitue l'affectation principale autorisée en zone mixte;

Qu'en raison de la localisation et de la situation du terrain d'implantation à l'arrière d'un immeuble existant, des caractéristiques urbanistiques du bâti environnant, il n'est pas souhaitable d'autoriser d'autres activités que le logement à cet endroit, au risque d'occasionner des désagréments et une gêne trop importante en termes de bruit, de circulation et/ou de pollution en intérieur d'îlot;

Considérant que, contrairement à l'argumentation du Collège d'urbanisme, le projet n'implique aucune dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU, dans la mesure où il ne concerne pas des "constructions en mitoyenneté" (article 2.7), auxquelles trouveraient à s'appliquer les règles de profondeur fixées par l'article 4 du Titre I^{er}, dont celle imposant de ne pas dépasser une profondeur égale aux 3/4 de la profondeur du terrain, que le projet concerne des "constructions isolées" (article 2.9), dont l'implantation est déterminée conformément à l'article 7 du Titre I^{er} du R.R.U., à savoir à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de leur propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins;

Considérant que l'emprise de la nouvelle construction au sous-sol est réduite en profondeur par rapport à celle du bâtiment existant, et que celle de sa partie hors-sol est fortement réduite et modifiée;

Qu'en effet, la construction hors-sol existante de forme rectangulaire est remplacée par trois immeubles isolés (A, B et C) permettant de cette manière l'aménagement de zones vertes, tantôt privées, tantôt communes;

Considérant que cette implantation, qui s'appuie sur le relief existant, répond de manière satisfaisante au bon aménagement des lieux dans la mesure où elle offre à l'avant un espace dégagé de 30 mètres de profondeur, partiellement aménagé en jardin, entre l'immeuble existant sis sur l'avenue Paul Hymans 125-127 et l'immeuble projeté, et cela, sur la majeure partie du développement de ce dernier;

Considérant que la création de trois blocs distincts est de bon aménagement des lieux dans la mesure où elle permet d'intégrer ce projet dans l'intérieur d'îlot tout en ménageant des ouvertures visuelles vers cet intérieur d'îlot pour les occupants de l'immeuble sis sur l'avenue Paul Hymans 125-127;

Considérant que l'implantation projetée permet de reculer la façade arrière de l'immeuble central (B) à plus de 10 mètres de la limite parcellaire arrière, ce qui est de nature à réduire sensiblement l'incidence volumétrique du projet sur les parcelles sises sur la chaussée de Roodebeek;

Considérant que ces trois immeubles présentent un gabarit maximum de rez+2+un étage en toiture;

Que le gabarit projeté, composé d'un rez+2+un étage en toiture, correspond au gabarit imposé par le Gouvernement dans son arrêté du 8 mai 2014;

Qu'en effet le dernier étage, par son caractère mansardé ainsi que par l'utilisation de lucarnes passantes pour éclairer les chambres et les séjours, doit être considéré comme étant un étage en toiture;

Que la hauteur des immeubles projetés n'excède pas celle du bâtiment actuel, et l'implantation des blocs A, B et C se réalise en conformité avec la servitude de hauteur et de profondeur en vigueur;

Considérant que la demande améliore les qualités végétales et paysagères du site et sa perméabilité par rapport à la situation existante, en créant de nouvelles zones de pleine terre à l'arrière du site, en aménageant les zones de pleine terre existantes du côté gauche du bâtiment existant à démolir par la plantation d'une végétation adaptée et de quelques arbustes, en recouvrant les zones non bâties situées au-dessus du garage-parking d'une épaisseur de terre arable suffisante pour permettre le développement de végétations rampantes permettant d'absorber et de contenir en partie les précipitations;

Considérant que le projet prévoit une collecte séparative des eaux domestiques et des eaux pluviales;

Qu'en ce qui concerne ces dernières, la réalisation d'un bassin d'orage d'une capacité de 84000 litres doit permettre leur rétention temporaire avant le rejet à l'égout public;

Qu'en effet, ce bassin d'orage a été dimensionné de manière à recevoir 33 litres/m² de surface de toiture, ce qui est conforme à l'article 16 du titre I du RRU, ainsi qu'au RCU;

Considérant en outre, que la présence de toitures vertes permet de ralentir le passage des eaux de pluie vers le réseau d'égouttage; que ces dispositifs offrent une protection suffisante contre les risques d'inondation à cet endroit;

Considérant que les logements développés sont de qualité et ne présentent pas de dérogations au Titre II du RRU;

Considérant que les plans modifiés du 21 décembre 2016 améliorent sensiblement l'organisation interne et les qualités résidentielles des logements situés au rez-de-chaussée du bloc A en remplaçant les logements uni faces par des logements à double orientation;

Considérant que l'organisation des logements et l'implantation des balcons ont été conçus de manière à éviter les vues plongeantes sur les jardins des parcelles voisines arrière;

Que la marge de recul arrière entre les façades arrière et la limite parcellaire est supérieure à 8 mètres pour sa partie la plus faible et à 16 mètres pour sa partie la plus importante;

Que dès lors, cette marge de recul arrière est suffisante pour que les vues depuis les baies ouvertes dans les façades arrière consistent en une charge normale de voisinage en milieu urbain;

Considérant que le projet, à ériger sur un sous-sol commun aménagé en un parking de 69 emplacements pour voitures et de 5 emplacements pour motos, n'implique aucune augmentation globale du trafic automobile par rapport à la situation précédente, qui était caractérisée par l'exploitation d'un complexe sportif;

Qu'au contraire, le nombre de déplacements de voitures engendré par un projet résidentiel est nettement inférieur à celui résultant de l'exploitation du complexe sportif, qui implique une plus grande rotation des véhicules en raison du profil et du nombre de ses utilisateurs, ce qui génère davantage de nuisances que celles à résulter d'une affectation résidentielle;

Considérant que l'impact du projet sur la mobilité a été étudié dans le rapport d'incidences;

Considérant que l'accès unique au parking se fait par la rampe extérieure existante localisée sur la droite du site d'implantation, laquelle donnait déjà accès au parking existant en sous-sol du complexe sportif autorisé par le permis de bâtir du 14 avril 1960;

Qu'enfin, ce projet qui propose au total 87 places de stationnement (69 places couvertes, 5 places couvertes pour les motos et 13 places extérieures) pour 62 logements, offre un ratio stationnement/logement de 1,4, ce qui rencontre largement l'article 6 du titre VIII du RRU;

Considérant qu'en conséquence, ce projet résidentiel est de bon aménagement des lieux dans la mesure où il s'intègre bien dans son environnement urbain et permet d'offrir des logements de qualité [...].

38. Le 11 avril 2017, cette décision est notifiée à la partie requérante.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 174 et 190 du CoBAT, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 16, du Titre I^{er} du Règlement Régional d'urbanisme (RRU), de l'article 108bis du Règlement sur les bâtisses de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, des principes de bonne administration et de légitime confiance, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la motivation matérielle des actes administratifs, de l'effet utile de la procédure de consultation et de l'excès de pouvoir.

Dans une première branche, la partie requérante soutient que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate, qu'elle se réduit à une simple juxtaposition de formules creuses et stéréotypées et qu'elle n'établit pas qu'une appréciation concrète aurait été portée sur l'objet de la demande, ne faisant pas apparaître les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé pouvoir s'écarter des

XV - 3446 - 11/39

avis motivés du collège des bourgmestre et échevins. Selon elle, cette motivation n'apporte aucune réponse aux objections suivantes formulées dans le dernier avis du collège :

- suppression de tout logement "sous le niveau de l'avenue Paul Hymans en zone inondable afin de respecter le bon aménagement des lieux pour éviter tout risque d'inondation" dès lors que le site est repris à la carte "Aléa et Risque d'inondations" de Bruxelles Environnement en "aléa moyen à élevé", que le terrain d'implantation se situe à un point le plus bas de la commune, dans l'ancien lit du Roodebeek, et que plusieurs inondations ont eu lieu au niveau du terrain d'implantation; que le bassin d'orage prévu n'apporte aucune solution pour le problème d'inondations existant dans le quartier; que l'impact du rabaissement du niveau des parkings en sous-sol par rapport à la situation existante et des éventuelles mesures en cas d'inondation pour les logements situés au rez-de-chaussée (tuyaux de drainage, rez-de-chaussée surélevé, pompe de relevage, ...) n'ont pas été étudiés quant à leurs incidences sur l'environnement; la partie requérante estime que l'acte attaqué aurait dû être motivé d'une manière particulièrement adéquate sur ce point et que toute autre autorité appelée à statuer sur cette demande n'aurait raisonnablement pas autorisé la construction de nouveaux logements en-dessous du niveau du terrain naturel et des routes voisines dans une zone à risque sans motivation particulière témoignant d'une réflexion sur une solution technique garantissant la bonne salubrité des logements et des accessoires projetés (parkings, caves, chaufferies communes, locaux techniques, ...);
- la façade sud du bâtiment C est trop proche de l'immeuble situé à front de rue et contraire à la servitude de gabarit et au bon aménagement des lieux (vis-à-vis trop proche, manque d'éclairement naturel vu l'orientation et le gabarit de l'immeuble sis aux n^{os} 125-127 de l'avenue Paul Hymans, rampe de parking située à proximité, ...);
- il convient de prévoir un recul pour la façade sud du bloc A et respecter la servitude de gabarit qui "autorise la prolongation du bâtiment actuel pour autant que l'on ne dépasse pas ni en profondeur ni en hauteur la construction actuelle", le projet étant implanté partiellement en dehors de l'emprise du bâtiment actuel, dépassant ainsi en profondeur et en hauteur la construction actuelle; la partie requérante estime qu'en considérant que le projet a été modifié au niveau du gabarit afin de respecter cette servitude, la partie adverse a commis une erreur de fait, aucune modification n'ayant en effet été apportée en termes de gabarit par rapport au précédent projet;

- les niveaux du terrain (actuels et projetés) sont renseignés de façon très ponctuelle (à l'arrière du projet) et incomplète sur les plans modifiés; il n'y a pas d'information sur les niveaux de la zone de recul existante, le niveau du garage existant, les modifications du relief à la suite de la création de murs de soutènement à l'avant et le niveau des limites du terrain;
- si les rayons de giration des véhicules d'intervention sont enfin prévus sur le terrain du demandeur de permis, le projet ne prévoit aucun aménagement des abords cohérent; les véhicules d'intervention devront s'écraser dans une haie afin de pouvoir accéder au terrain, avec la crainte qu'ils empièteront nécessairement sur la parcelle privée voisine.

Elle fait valoir, par ailleurs, que l'acte attaqué contient une contradiction en ce qui concerne la largeur de la voirie privée et la zone de pleine terre plantée entre l'immeuble sis aux n^{os} 125-127 de l'avenue Paul Hymans. Alors que la partie adverse mentionne dans l'acte attaqué que le projet a été modifié notamment en vue de "la réduction de la largeur de la voirie privée", elle constate que les plans cachetés par le gouvernement (et notamment le plan G02) reprennent en revanche la largeur indiquée dans le précédent projet (6,51 mètres au lieu de 5 mètres) et qu'aucune bande n'est plantée le long de la limite mitoyenne.

Dans une deuxième branche, elle indique que la motivation de l'acte attaqué témoigne d'une mauvaise appréhension de la demande de permis, la partie adverse ne faisant pas de différence entre un "bassin d'orage" et une "citerne d'eau de pluie". Elle souligne que le R.R.U. ne donne pas de définition du bassin d'orage et que l'article 16 du Titre I^{er} du R.R.U. impose, en cas de construction nouvelle, la pose d'une "citerne d'eau de pluie" - et non d'un bassin d'orage - d'une capacité minimale. Quant à l'article 108bis du Règlement communal sur les bâtisses de 1984, elle note qu'il impose, en plus d'une citerne, la création d'un "bassin d'orage" de 16.2 l/m² à certaines conditions. Elle explique qu'elle avait expressément attiré l'attention sur cette erreur de droit et de fait dans le cadre de ses avis, dont le dernier était assorti de la condition de modifier les "[...] dimensions de la citerne d'eau de pluie conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme". À son estime, la distinction entre le bassin d'orage et la citerne d'eau de pluie est loin d'être théorique, qu'ils ne sont pas interchangeables et ne visent pas du tout la même réalité. Ainsi, elle expose qu'il ressort de la définition du bassin d'orage contenue dans le glossaire du P.R.D. de 2002, qu'en règle générale, un bassin d'orage doit toujours être vide et ne sert de stockage temporaire qu'en cas de fortes pluies alors que la "citerne d'eau de pluie" est, en règle générale, toujours pleine afin de permettre une récupération d'eau à tout moment. Elle est ainsi d'avis que la

contenance de la citerne d'eau de pluie prévue par l'acte attaqué n'est pas suffisante au regard des exigences du R.R.U.

Dans une troisième branche, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé pouvoir revenir sur la condition imposée dans son arrêté du 8 mai 2014 relatif au gabarit de l'immeuble B (R+2+un niveau en toiture). Elle observe qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué "Que le gabarit projeté, composé d'un rez+2+un étage en toiture, correspond au gabarit imposé par le Gouvernement dans son arrêté du 8 mai 2014; Qu'en effet le dernier étage, par son caractère mansardé ainsi que par l'utilisation de lucarnes passantes pour éclairer les chambres et les séjours, doit être considéré comme étant un étage en toiture" alors qu'il ressort des plans joints au permis d'urbanisme litigieux que l'on ne peut valablement parler, en l'espèce, d'un étage dans une toiture "mansardée" étant donné que la corniche se situe à 2,60 mètres au-dessus du seuil des fenêtres du troisième étage, que le matériau de façade est identique à celui des étages inférieurs, qu'aucune inclinaison n'est prévue dans le mur de façade du 3^e étage, qu'aucun recul n'est prévu en façade, et que le choix de prévoir une toiture à faible inclinaison (pente de 12°) au lieu d'une toiture plate ne peut pas être confondu avec un véritable étage en toiture. Elle en conclut que dès lors que la condition que la partie adverse avait initialement imposée n'était pas remplie, il lui appartenait de motiver les raisons pour lesquelles elle estimait pouvoir valablement revenir sur sa décision, l'acte attaqué étant muet sur cette question.

La partie requérante réplique ce qui suit, quant à la première branche :

- elle ne perçoit pas, à la lecture de l'acte attaqué, pourquoi les remarques qu'elle a formulées, dans ses avis des 15 octobre 2015 et 8 décembre 2016, n'ont pas été retenues et qu'il est inopérant de se demander si cela lui fait grief. Selon elle, les raisons invoquées, par la partie adverse dans son mémoire en réponse confirment les lacunes de la motivation de l'acte attaqué et le Conseil d'État ne peut y avoir égard. Quant à la circonstance que le projet a connu une "longue maturation", que des plans modifiés ont été introduits et soumis à trois reprises à enquête publique et qu'ils ont donné lieu à trois avis de la commission de concertation, est, de son point de vue, sans incidence à cet égard et n'est pas de nature à justifier un examen sérieux du dossier par le gouvernement, d'autant plus qu'il n'a pas été saisi de la demande durant six années;
- elle souligne que le mémoire en intervention ne répond pas au moyen en ce qu'il dénonce l'absence de motivation concernant la construction de logements "sous le niveau de l'avenue Paul Hymans en zone inondable" et que le fait que les conditions actuelles de construction ne sont pas comparables à celles ayant

XV - 3446 - 14/39

présidé à la construction existante, est étranger à la question et ne se retrouvent d'ailleurs pas dans la motivation de l'acte attaqué. Elle considère ainsi que c'est à tort que la partie adverse indique que "pour ces raisons, elle estime avoir agi en parfaite connaissance de cause et n'avoir commis aucune erreur manifeste d'interprétation". Elle note encore que ce n'est pas parce que le rapport d'incidences contient certains développements liés au sol, aux eaux souterraines et aux eaux de surface que cela démontrerait que l'autorité a pris en considération la remarque qu'elle a formulée. Elle affirme que la motivation de l'acte attaqué est totalement muette sur ce point alors qu'une motivation particulièrement adéquate s'imposait au regard du principe du bon aménagement des lieux et des inondations avérées;

- elle est aussi d'avis que les considérants mis en évidence par la partie adverse dans son mémoire en réponse illustrent le manque de sérieux avec lequel le risque d'inondation en général a été analysé et confirment le caractère inadéquat de la motivation de l'acte attaqué. Elle ajoute que même si, dans son recours au gouvernement, la partie intervenante a mis en exergue que la demande avait été élaborée en tenant compte des risques d'inondation du site, cela est inopérant;
- elle maintient que le fait que la partie adverse a délivré l'acte attaqué alors que les plans approuvés n'ont pas été modifiés en ce qui concerne la largeur de la voirie privée, démontre l'absence d'examen sérieux du dossier et les lacunes qui affectent la motivation de l'acte attaqué;
- elle estime encore que la partie adverse ne démontre toujours pas, dans son mémoire en réponse, en quoi l'acte attaqué répond à l'observation liée à la trop forte proximité de la façade sud du bâtiment C par rapport à l'immeuble situé à front de rue, non seulement quant au non-respect de la servitude de gabarit, mais également quant au bon aménagement des lieux. Si la notice explicative déposée à l'appui des derniers plans modifiés indique que la servitude de gabarit est respectée, cela ne suffit pas, selon elle, à justifier le fait que le gouvernement a eu égard à cette observation. Elle note que la motivation de l'acte attaqué est en tout cas muette sur cette question, ce qui tend à démontrer que la partie adverse n'a tout simplement pas tenu compte de cet argument;
- quant à la question du niveau du terrain, des zones carrossables pour les véhicules d'intervention, elle renvoie aux développements contenus dans sa requête en annulation et fait valoir que les lacunes qui affectent la motivation sont susceptibles d'exercer une influence sur le sens de la décision prise.

À propos de la deuxième branche, elle réplique qu'elle ne conteste pas, dans sa requête, le fait que le projet prévoit un bassin d'orage et une citerne d'eau de pluie mais qu'elle y critique la mauvaise appréhension et le manque d'examen sérieux du dossier en ce que l'acte attaqué fait référence à la réalisation d'un bassin d'orage conforme au RRU alors que ce dernier ne traite pas de la question d'un bassin d'orage mais uniquement de celle de la citerne d'eau de pluie, renvoyant aux développements contenus dans sa requête en annulation quant à ces deux notions et aux objectifs différents qui sous-tendent celles-ci. Elle répète que la lecture du mémoire en réponse, à cet égard, ne fait que confirmer la mauvaise appréhension par le gouvernement. En outre, elle prétend que la contenance de la citerne d'eau de pluie prévue par l'acte attaqué n'est pas suffisante au regard des exigences de l'article 16 du Titre I^{er} du RRU ($1633.7\text{m}^2 \times 33\text{l/m}^2 = 53\,912.1\text{ L}$ imposé par le R.R.U.) et qu'il est inadéquat de cumuler le volume des deux cuves étant donné que l'une est censée être toujours vide et l'autre, toujours remplie, sauf en cas de fortes pluies où le bassin d'orage a alors tout son sens.

Quant à la troisième branche, elle fait grief à la partie adverse d'avoir délivré le permis attaqué alors que la condition qu'elle avait initialement imposée (un immeuble d'un gabarit R+2+un niveau en toiture) n'était pas remplie puisque le niveau en toiture est en réalité - comme exposé dans la requête - un niveau à part entière. Elle estime que l'autorité a, le cas échéant, commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que la condition était remplie. Selon elle, l'acte attaqué est muet sur ce point et les mémoires des parties adverse et intervenante n'apportent pas d'éléments de nature à contester le fait que le "niveau en toiture" n'en est pas un, se bornant à reprendre un extrait de la motivation de l'acte attaqué et d'indiquer que la condition imposée par le gouvernement a bien été respectée.

Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, elle maintient que la motivation de l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre pourquoi la partie adverse s'est écartée des avis substantiels qu'elle a émis en octobre 2015 et en décembre 2016. Ainsi, elle estime que la partie adverse n'a pas apprécié concrètement la question de l'établissement des logements sous le niveau de l'avenue Paul Hymans au regard du risque d'inondations, de même qu'elle n'a pas répondu concrètement au problème de la trop grande proximité de la façade sud du bâtiment C par rapport à l'immeuble situé aux n^{os} 125-127 de l'avenue Paul Hymans à front de rue. En ce qui concerne le recul de la façade sud du bâtiment A et le respect de la servitude de gabarit, elle constate que le gouvernement de la partie adverse considère que cette servitude est bien respectée dès lors que les gabarits ont été revus alors qu'à son estime, rien n'a été modifié sur ce point. Elle ajoute que si ce problème relève d'une question de droit civil, il n'empêche que la

méconnaissance d'un tel droit peut être la cause d'une mauvaise urbanisation et qu'il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de permis de se prononcer sur cet aspect du bon aménagement des lieux. Quant à la circulation des véhicules d'intervention, elle souligne que, bien que les rayons de giration de ces véhicules ont été prévus sur le terrain du demandeur de permis, rien n'a cependant été préconisé pour l'aménagement des abords de sorte que ces véhicules devront s'écraser dans la haie voisine afin de pouvoir accéder au terrain. Ici aussi, elle est d'avis que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate. Enfin, quant à la réduction de la largeur de la voirie privée et la zone de pleine terre plantée entre l'immeuble sis au n^{os} 125-127 de l'avenue Paul Hymans, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire et que les plans n'ont pas été modifiés sur ce point.

À propos de la deuxième branche, elle répète que la citerne d'eau prévue par le projet est inadéquate et que sa capacité ne correspond pas aux prescriptions du RRU dès lors qu'elle ne permet qu'un débit de 31 l/m² alors qu'en vertu de ce dernier, les dimensions minimales sont de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale.

Quant à la troisième branche, elle estime qu'en l'espèce, au vu des plans approuvés, il n'est pas possible de qualifier le dernier étage d'"étage en toiture" et revient sur les circonstances qui justifient ce constat.

Pour le surplus, elle s'en réfère à ses précédents écrits de procédure.

V.2. Appréciation

Première branche

L'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et enfin, d'apprécier son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux.

Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au

regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient bien à l'autorité chargée d'instruire la demande de permis de se prononcer sur ce point dans son appréciation du bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

Cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative qui échappe, en principe, au contrôle juridictionnel. Toutefois, à la demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier si l'autorité, en exerçant son pouvoir discrétionnaire, n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu. En outre, quand l'autorité fait entrer des éléments de fait dans son appréciation de l'opportunité du projet, il faut que la réalité et la pertinence de ces éléments de fait soient établies.

Par ailleurs, pour être adéquate, la motivation en la forme du permis d'urbanisme attaqué doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Par conséquent, lorsqu'une autorité ou une instance préalablement consultée s'interroge sur une question de fait ou de droit susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation à opérer sur le projet, l'autorité compétente pour adopter la décision finale doit l'examiner et formaliser son raisonnement à cet égard dans son acte.

En ce qui concerne le risque d'inondation des logements du rez-de-chaussée, le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante relève ce qui suit dans son avis du 8 décembre 2016:

"[...] l'ensemble des logements situés au rez-de-chaussée sont situés quasiment 1 mètre plus bas que le niveau de l'avenue Paul Hymans;

Considérant que le site est repris à la carte "Aléa et risque d'inondations" de Bruxelles Environnement en "aléa moyen à élevé", comme le relèvent plusieurs plaignants;

Considérant, en effet, que le terrain se situe à un point le plus bas [sic] de la commune, dans l'ancien lit du Roodebeek;

XV - 3446 - 18/39

Considérant que la commune a connu ces dernières années plusieurs inondations à cet endroit;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'actuel centre sportif est occupé par des parkings;

Considérant que la réalisation de logements situés sous le niveau de la rue en zone "inondable" ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant dès lors que le projet doit être revu afin que les rez-de-chaussée affectés en logement ne soient pas situés sous le niveau de la rue".

Quant à l'acte attaqué, il est motivé comme il suit :

"Considérant que la demande améliore les qualités végétales et paysagères du site et sa perméabilité par rapport à la situation existante, en créant de nouvelles zones de pleine terre à l'arrière du site, en aménageant les zones de pleine terre existantes du côté gauche du bâtiment existant à démolir par la plantation d'une végétation adaptée et de quelques arbustes, en recouvrant les zones non bâties situées au-dessus du garage-parking d'une épaisseur de terre arable suffisante pour permettre le développement de végétations rampantes permettant d'absorber et de contenir en partie les précipitations;

Considérant que le projet prévoit une collecte séparative des eaux domestiques et des eaux pluviales;

Qu'en ce qui concerne ces dernières, la réalisation d'un bassin d'orage d'une capacité de 84.000 litres doit permettre leur rétention temporaire avant le rejet à l'égout public;

Qu'en effet, ce bassin d'orage a été dimensionné de manière à recevoir 33 litres/m² de surface de toiture, ce qui est conforme à l'article 16 du titre I du RRU, ainsi qu'au RCU;

Considérant, en outre, que la présence de toitures vertes permet de ralentir le passage des eaux de pluie vers le réseau d'égouttage; que ces dispositifs offrent une protection suffisante contre les risques d'inondation à cet endroit".

Le complexe sportif existant a été construit dans les années 1960, et aucun bassin d'orage n'existe actuellement sur le site considéré. Il n'est pas contesté que la parcelle concernée par le projet est située au point le plus bas de la commune et qu'elle a été inondée à plusieurs reprises ces dernières années.

L'acte attaqué reproduit notamment l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 20 janvier 2012 qui fait état des "inondations répétées connues ces dernières années à cet endroit (point bas de la commune)". L'auteur de l'acte attaqué considère que le projet prévoit les dispositifs suivants offrant une protection suffisante contre les risques d'inondation : la création de nouvelles zones de pleine terre et la plantation de végétations permettant d'absorber et de contenir en partie les précipitations, la réalisation d'un bassin d'orage d'une capacité de 84.000 litres permettant la rétention temporaire des eaux pluviales avant le rejet à l'égout public, et la réalisation de toitures vertes visant à ralentir le passage des eaux de pluie vers le réseau d'égouttage.

Contrairement à ce que prétend la partie requérante, la motivation de l'acte attaqué ne se réduit pas à une simple juxtaposition de formules creuses et

stéréotypées, soit une motivation qui pourrait s'appliquer à n'importe quel projet, mais établit au contraire qu'une appréciation concrète a été portée sur l'objet de la demande. Cette motivation permet ainsi de comprendre la raison pour laquelle la partie adverse a estimé pouvoir s'écarter des avis du collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante et autoriser des logements au rez-de-chaussée situé plus bas que le niveau de l'avenue Paul Hymans, la réalisation des dispositifs énumérés ci-avant permettant, selon elle, d'écarter les risques d'inondation qui existent actuellement à l'endroit considéré.

En affirmant que le bassin d'orage n'apporte aucune solution pour les problèmes d'inondations existant "dans le quartier", sans même évoquer les autres dispositifs prévus dans le projet, et en considérant que d'autres "éventuelles mesures" (tuyaux de drainage, rez-de-chaussée surélevé, pompe de relevage, ...) auraient dû être étudiées, la partie requérante substitue son appréciation des mesures à étudier ou à mettre en œuvre afin d'écarter les risques d'inondation à l'endroit considéré, à celle de la partie adverse.

Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation, à cet égard, à celle de l'auteur de l'acte attaqué, ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes des parties requérante et adverse, aucune erreur manifeste d'appréciation n'étant établie, en l'espèce, dans le chef de cette dernière.

À cet égard, le premier moyen n'est pas fondé.

En ce qui concerne la contrariété de la façade sud du bâtiment C au bon aménagement des lieux, dans son avis du 8 décembre 2016, le collège des bourgmestre et échevins relève ce qui suit :

"Considérant qu'il y a lieu de respecter la servitude de gabarit; qu'en effet, les ailes sud des bâtiments A et C dépassent ce gabarit;

Considérant de plus que le bâtiment C est placé à une trop faible distance par rapport au bâtiment à front de rue, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une nouvelle affectation de logements en intérieur d'îlots;

Considérant que la proximité de la façade sud du bâtiment C comportant plusieurs baies de locaux habitables implique une perte d'intimité pour les étages inférieurs du bâtiment 125-127; qu'actuellement, il ne s'agit que de baies d'un centre sportif;

Considérant de plus que l'accès au parking (69 emplacements) se situe au pied de ces logements;

Considérant qu'il y a lieu de reculer cette façade de manière à ce qu'elle se situe à une distance minimale de 15 mètres par rapport à la façade arrière du bâtiment à front de rue;

Considérant en effet que les logements situés à cet endroit ne bénéficient pas suffisamment de lumière et d'ensoleillement vu l'ombre portée par l'immeuble existant;

Considérant que les différents éléments cités ci-dessus ne permettent pas de garantir les conditions de confort et d'habitabilité requises pour des logements neufs".

L'acte attaqué est motivé comme il suit :

"Considérant que l'emprise de la nouvelle construction au sous-sol est réduite en profondeur par rapport à celle du bâtiment existant, et que celle de sa partie hors-sol est fortement réduite et modifiée;

Qu'en effet, la construction hors-sol existante de forme rectangulaire, est remplacée par trois immeubles isolés (A, B et C) permettant de cette manière l'aménagement de zones vertes, tantôt privées, tantôt communes;

Considérant que cette implantation, qui s'appuie sur le relief existant, répond de manière satisfaisante au bon aménagement des lieux dans la mesure où elle offre à l'avant un espace dégagé de 30 mètres de profondeur, partiellement aménagé en jardin, entre l'immeuble existant sis sur l'avenue Paul Hymans 125-127 et l'immeuble projeté, et cela, sur la majeure partie du développement de ce dernier;

Considérant que la création de trois blocs distincts est de bon aménagement des lieux dans la mesure où elle permet d'intégrer ce projet dans l'intérieur d'îlot [sic] tout en ménageant des ouvertures visuelles vers cet intérieur d'îlot pour les occupants de l'immeuble sis sur l'avenue Paul Hymans 125-127;

Considérant que l'implantation projetée permet de reculer la façade arrière de l'immeuble central (B) à plus de 10 mètres de la limite parcellaire arrière, ce qui est de nature à réduire sensiblement l'incidence volumétrique du projet sur les parcelles sises sur la chaussée de Roodebeek;

Considérant que ces trois immeubles présentent un gabarit maximum de rez+2+un étage en toiture;

Que le gabarit projeté, composé d'un rez+2+un étage en toiture, correspond au gabarit imposé par le Gouvernement dans son arrêté du 8 mai 2014;

Qu'en effet le dernier étage, par son caractère mansardé ainsi que par l'utilisation de lucarnes passantes pour éclairer les chambres et les séjours, doit être considéré comme étant un étage en toiture;

Que la hauteur des immeubles projetés n'excède pas celle du bâtiment actuel, et l'implantation des blocs A, B et C se réalise en conformité avec la servitude de hauteur et de profondeur en vigueur;

[...];

Considérant que les logements développés sont de qualité et ne présentent pas de dérogations au Titre II du RRU;

Considérant que les plans modifiés du 21 décembre 2016 améliorent sensiblement l'organisation interne et les qualités résidentielles des logements situés au rez-de-chaussée du bloc A en remplaçant les logements uni faces par des logements à double orientation;

Considérant que l'organisation des logements et l'implantation des balcons ont été conçues de manière à éviter les vues plongeantes sur les jardins des parcelles voisines arrière;

Que la marge de recul arrière entre les façades arrière et la limite parcellaire est supérieure à 8 mètres pour sa partie la plus faible et à 16 mètres pour sa partie la plus importante;

Que dès lors, cette marge de recul arrière est suffisante pour que les vues depuis les baies ouvertes dans les façades arrière consistent en une charge normale de voisinage en milieu urbain;

Considérant que le projet, à ériger sur un sous-sol commun aménagé en un parking de 69 emplacements pour voitures et de 5 emplacements pour motos, n'implique aucune augmentation globale du trafic automobile par rapport à la situation précédente, qui était caractérisée par l'exploitation d'un complexe sportif;

Qu'au contraire, le nombre de déplacements de voitures engendré par un projet résidentiel est nettement inférieur à celui résultant de l'exploitation du complexe sportif, qui implique une plus grande rotation des véhicules en raison du profil et du nombre de ses utilisateurs, ce qui génère davantage de nuisances que celles à résulter d'une affectation résidentielle;

[...]

Considérant que l'accès unique au parking se fait par la rampe extérieure existante localisée sur la droite du site d'implantation, laquelle donnait déjà accès au parking existant en sous-sol du complexe sportif autorisé par le permis de bâtir du 14 avril 1960;

[...]

Considérant qu'en conséquence, ce projet résidentiel est de bon aménagement des lieux dans la mesure où il s'intègre bien dans son environnement urbain et permet d'offrir des logements de qualité".

La partie adverse expose, dans l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles elle estime que le projet est, eu égard à la distance qui le sépare de l'immeuble d'habitation sis avenue Paul Hymans n^{os} 125-127, son gabarit, la rampe d'accès située à proximité, l'orientation et la qualité des logements, conforme au bon aménagement des lieux et peut donc être autorisé. La motivation qui précède permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité s'écarte des observations contenues dans les avis du collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante.

Quant à la question du respect de la servitude de gabarit et du recul de la façade sud du bloc A, il ressort ce qui suit de la description des incidences du projet sur l'environnement jointe à la demande de permis, en ce qui concerne les solutions de substitution envisagées :

"[...]

Quelques projets de logements ont également été étudiés auparavant.

Les plus récents avant-projets aboutis de logements proposaient quant à eux de développer un ensemble de 2 immeubles (l'un en L- l'autre droit) formant un U autour d'un parc aménagé et planté d'arbres de hauteur moyenne.

Ces versions traditionnelles d'immeubles à appartements devaient, cependant, par le dépassement du gabarit formé par l'actuel tennis club, obtenir 100 % d'adhésion auprès des copropriétaires du bâtiment voisin, le 125-127 avenue Paul Hymans, et ce de par l'existence d'une clause conventionnelle reprise dans un acte notarié du 14/03/1997 qui décrit cette contrainte.

Des réunions de présentation préalables à ladite copropriété ont cependant très vite démontré qu'une adhésion totale au projet était une utopie.

Dès lors, le projet respectant strictement le gabarit de l'actuel tennis club a été développé pour être présenté dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme".

Dans son avis du 2 décembre 2016, la commission de concertation relève ce qui suit:

"La demande actuelle maintient la démolition totale du centre sportif et ses annexes pour y construire trois immeubles de logements avec un parking en sous-sol; Considérant que la demande se doit de respecter le gabarit actuel du centre sportif, qu'une servitude de gabarit lie encore l'ensemble et qu'une servitude de passage existe à l'arrière de l'immeuble de logements existant n^{os} 125-127".

Dans son avis du 8 décembre 2016, le collège des bourgmestre et échevins considère "[...] qu'il y a lieu de respecter la servitude de gabarit; qu'en effet, les ailes sud des bâtiments A et C dépassent ce gabarit" et décide d'émettre un avis favorable sur la demande "à condition de reculer la façade sud du bâtiment A pour respecter la servitude de gabarit".

La note explicative déposée le 12 janvier 2017, à l'appui des plans modifiés précise que "s'agissant de la servitude de gabarit évoquée lors de la commission de concertation, celle-ci autorise la prolongation du bâtiment actuel pour autant que l'on ne dépasse pas ni en profondeur ni en hauteur la construction actuelle, ce qui est le cas en l'espèce. Les façades sud sont donc maintenues".

Quant à l'auteur de l'acte attaqué, il considère que "la hauteur des immeubles projetés n'excède pas celle du bâtiment actuel, et l'implantation des blocs A, B et C se réalise en conformité avec la servitude de hauteur et de profondeur en vigueur".

Il n'est pas contesté, en l'espèce, que la demanderesse de permis est tenue de respecter une servitude de gabarit en vertu d'une clause conventionnelle reprise dans un acte notarié passé le 14 mars 1997 entre la propriétaire de l'époque de l'immeuble situé aux n^{os} 125 et 127 de l'avenue Paul Hymans (la s.a. AUDEMO) et la propriétaire du complexe sportif et des garages dont la démolition est autorisée par l'acte attaqué (la s.a. EUROPEAN), le tout étant situé sur un terrain d'environ 70 ares.

La commune requérante est étrangère à cette convention, dont le respect ne fait, par ailleurs, pas l'objet d'une contestation de droit civil, ou à tout le moins d'une contestation qui aurait été portée à la connaissance de la partie adverse au jour de la décision entreprise.

Dès lors que l'existence de cette servitude ne constitue pas une règle de police d'aménagement du territoire au regard de laquelle la légalité de la demande de permis devait être examinée, la partie requérante est sans intérêt à dénoncer le fait que la motivation de l'acte attaqué - pour rappel, délivré sous réserve des droits civils des tiers - soit insuffisante ou entachée d'une erreur de fait sur cette question,

XV - 3446 - 23/39

aucune erreur manifeste d'appréciation n'étant établie dans le chef de la partie adverse quant au gabarit des immeubles en projet ou quant à la distance qui les sépare de l'immeuble voisin situé aux n^{os} 125 et 127 de l'avenue Paul Hymans. Par ailleurs, à aucun moment, la partie requérante ne fait la démonstration concrète que cette servitude ne serait pas respectée et que ce non-respect impliquerait une mauvaise urbanisation des lieux.

En estimant que le projet méconnaît cette servitude, la partie requérante substitue, en réalité, son appréciation à celle de la partie adverse - qui considère, au contraire, que le projet, en raison de son gabarit et de la distance qui le sépare de l'immeuble situé aux n^{os} 125-127 de l'avenue Paul Hymans répond de manière satisfaisante au bon aménagement des lieux -, et ce sans établir une quelconque erreur manifeste dans le chef de celle-ci.

Par rapport à ces critiques, le premier moyen n'est pas fondé.

En ce qui concerne les niveaux du terrain, le plan G02 "Plan général implantation rez" du 21 décembre 2016 renseigne, à divers endroits, les niveaux du terrain (actuels et projetés). Les plans initiaux de la demande contiennent également des relevés des niveaux de terrain existants.

La partie requérante dénonce le fait que les plans modifiés ne comporteraient pas des indications complètes au sujet des niveaux du terrain sans toutefois identifier la ou les disposition(s) concrète(s) qui serai(en)t violée(s) en l'espèce, et sans exposer concrètement en quoi, à les supposer établies, les lacunes qu'elle dénonce, auraient induit l'autorité en erreur ou l'auraient empêchée de statuer en pleine connaissance de cause, et seraient susceptibles d'entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

À cet égard, le moyen est imprécis et en conséquence non fondé.

En ce qui concerne le rayon de giration des véhicules d'intervention et l'aménagement des abords, le plan P00 du rez-de-chaussée, daté du 20 novembre 2015, figure un tracé des véhicules d'intervention. Ce tracé empiète sur la propriété située aux n^{os} 125-127 avenue Paul Hymans.

L'avis favorable conditionnel du 8 décembre 2016 du collège des bourgmestre et échevins est assorti de la condition de modifier le tracé des véhicules d'intervention afin de ne pas empiéter sur la propriété voisine.

Le plan G02 (plan général implantation – rez) déposé le 12 janvier 2017 modifie le tracé des véhicules d'intervention. Ce nouveau tracé n'empiète plus sur cette propriété. La note explicative accompagnant les plans modifiés précise, à cet égard, que "la zone de parking en plein air est aménagée avec des finitions durables de manière à permettre un rayon giratoire pour les véhicules d'intervention suffisant sans devoir passer sur les propriétés voisines (1.f, 1.g, et 6)".

Quant à l'acte attaqué, il précise que "Tous les accès se font depuis l'avenue Paul Hymans. Les accès sont autorisés aux véhicules d'intervention et d'urgence du SIAMU. Ceux-ci pourront accéder aux "ruelles" entre les bâtiments en passant de part et d'autre des n^{os} 125-127 avenue Paul Hymans, via la servitude de passage derrières ceux-ci et sans passer sur les propriétés voisines".

Dans sa requête, la partie requérante ne conteste pas que les rayons de giration des véhicules d'intervention ont été modifiés et qu'ils sont désormais exclusivement prévus sur le terrain du demandeur de permis. Elle critique toutefois l'aménagement des abords en faisant valoir que les véhicules d'intervention devraient "s'écraser dans une haie afin de pouvoir accéder au terrain". Or, il ne ressort pas des plans modifiés que tel serait le cas, ni que ces véhicules devraient circuler sur la parcelle privée voisine.

En considérant que le projet ne prévoit aucun aménagement cohérent des abords, la partie requérante substitue, une fois encore, son appréciation à celle de la partie adverse, sans toutefois établir une quelconque erreur manifeste d'appréciation dans le chef de celle-ci.

Sur ce point, le premier moyen n'est également pas fondé.

En ce qui concerne la voirie privée et la zone de pleine terre plantée entre l'immeuble sis aux n^{os} 125-127 de l'avenue Paul Hymans, la note explicative qui accompagne le dernier projet modifié (soit les plans datés du 21 décembre 2016 et communiqués le 12 janvier 2017) précise que les modifications sollicitées sont numérotées d'un "nuage" dans les plans de manière à permettre une lecture plus aisée (page 3, note de bas de page). Elle indique également que "la largeur de la voirie privée est réduite à son maximum compte tenu de la servitude de passage existante, et une zone de pleine terre d'une largeur de 1 mètre a été installée entre les limites mitoyennes avec les n^{os} 125-127 (1.c)".

L'acte attaqué relève que la partie requérante a déposé des plans modifiés d'initiative le 12 janvier 2017 (plans du 21 décembre 2016) conformément

à l'article 173/1 du CoBAT et que les modifications portent - notamment - sur la réduction de la largeur de la voirie et la création d'un écran de verdure devant le bâtiment C.

De la comparaison du plan P01 "plan du rez-de chaussée" daté du 4 juin 2015, avec le plan G02 "plan général implantation REZ" daté du 21 décembre 2016, il apparaît que la largeur de la voirie privée, qui semble correspondre à la largeur de la servitude de passage public sur sol privé, est légèrement réduite sur le dernier plan. La partie requérante ne peut pas être suivie lorsqu'elle soutient que l'acte attaqué contient une contradiction en ce qu'il relève que les plans du 21 décembre 2016 modifient la largeur de la voirie privée alors que, selon ces plans, la largeur de la voirie n'est pas modifiée.

Il ressort des plans de la demande que la largeur de la voirie est d'environ 6 mètres. La partie adverse a ainsi pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, qu'une telle largeur était admissible.

Par ailleurs, et contrairement à ce que soutient la partie requérante, l'acte attaqué n'énonce pas qu'une zone de pleine terre serait prévue entre les limites mitoyennes avec les n^{os} 125-127 de la rue Paul Hymans. L'acte attaqué souligne en effet uniquement que la demande "améliore les qualités végétales et paysagères du site et sa perméabilité par rapport à la situation existante, en créant de nouvelles zones de pleine terre à l'arrière du site, en aménageant les zones de pleines terres existantes du côté gauche du bâtiment existant à démolir par la plantation d'une végétation adaptée et de quelques arbustes, en recouvrant les zones non bâties situées au-dessus du garage-parking d'une épaisseur de terre arable suffisante pour permettre le développement de végétations rampantes permettant d'absorber et de contenir en partie les inondations". Quoi qu'il en soit, une zone de pleine terre est bien prévue dans les plans modifiés, entre la parcelle litigieuse et la voirie privée mitoyenne avec les n^{os} 125-127 de la rue Paul Hymans.

Au vu de ce qui précède, la première branche du moyen n'est pas fondée.

Quant à la deuxième branche, l'article 16 du Titre I^{er} du R.R.U. dispose ce qui suit :

"Les eaux de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou, à défaut, vers le réseau d'égouts public. Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau

d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale".

Le RCU de la commune comporte un "article 108bis - réservoir d'orage" approuvé par le conseil communal le 29 août 1988. Cet article dispose comme suit:

"Le réseau d'égouttage de toute construction ou de tout lotissement développant plus de 300 m² de surface imperméable doit comporter un dispositif faisant office de réservoir d'orage, dont la contenance est d'au moins 16,2 l par m² de surface imperméable desservie et dont l'écoulement hormis le trop-plein, présente un diamètre de 0,05 mètre.

Pour les bâtiments développant moins de 300 m² de surface imperméable, l'obligation pré-décrite n'est pas d'application, même s'il est conseillé d'y prévoir une citerne d'eaux pluviales dont la moitié de la capacité fait office de réservoir d'orage dont la contenance est calculée de la même manière.

La commune pourra accorder des dérogations pour des raisons techniques".

Il résulte de la rédaction de l'article 16 précité que son auteur a voulu imposer, pour les nouvelles constructions, le recours à la pose d'une citerne plutôt qu'aux autres modes de récolte des eaux pluviales de ruissellement cités à l'alinéa 1^{er}. Un bassin d'orage ne constitue pas une citerne au sens de cette disposition.

S'il est exact que le RRU ne prévoit pas que les eaux de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables soient récoltées et conduites dans un "bassin d'orage", il n'en interdit cependant pas la réalisation.

Il ressort des plans et de la description des incidences du projet sur l'environnement que le projet modifié prévoit deux systèmes de récupération des eaux de pluie. Ainsi, il y a, d'une part, l'installation d'un bassin d'orage, d'une capacité de 84.000 litres, capable de retenir les eaux de pluie avant qu'elles ne se déversent dans les égouts et, d'autre part, le placement, à côté de ce bassin, d'une citerne de 31 l/m² pour récupérer l'eau de pluie et la réutiliser pour l'entretien des communs et des jardins.

La motivation de l'acte attaqué fait apparaître ce qui suit :

"Le projet prévoit une collecte séparative des eaux domestiques et des eaux pluviales;

Qu'en ce qui concerne ces dernières, la réalisation d'un bassin d'orage d'une capacité de 84.000 litres doit permettre leur rétention temporaire avant le rejet à l'égout public;

Qu'en effet, ce bassin d'orage a été dimensionné de manière à recevoir 33 litres/m² de surface de toiture, ce qui est conforme à l'article 16 du titre I du RRU, ainsi qu'au RCU".

Si une telle motivation est certes entachée d'une erreur quant à la conformité du projet avec l'article 16 précité, la partie requérante ne démontre

cependant pas qu'elle a un intérêt au moyen, au sens de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'État. En effet, son souci d'éviter que les nouveaux logements situés au rez-de-chaussée ne soient confrontés à des inondations lors de fortes pluies, est rencontré par la mise en place d'un bassin d'orage dont la fonction principale et spécifique est de prévenir un tel risque. Au vu de la capacité de ce bassin d'orage de 84.000 litres, le demandeur de permis a été particulièrement attentif à cette problématique ainsi que l'auteur de l'acte attaqué.

Il s'ensuit que cette irrégularité n'a pas eu, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ni privé la partie requérante d'une garantie, ni affecté la compétence de l'auteur de l'acte attaqué.

La partie requérante n'a ainsi pas intérêt à la deuxième branche du moyen.

Quant à la troisième branche, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 précise que le permis sollicité est susceptible d'être octroyé si des plans présentant certaines modifications sont déposés et notamment :

"[...] supprimer les deux immeubles à appartements dénommés B et C implantés entre les deux immeubles à appartements dénommés A et D, et de les remplacer par un immeuble d'un seul tenant, d'un gabarit R+2+un niveau en toiture et d'une profondeur de 15 mètres, implanté perpendiculairement par rapport aux immeubles A et D et en recul par rapport au front de bâtisse formé par l'immeuble A (de minimum 15 mètres) et par rapport à celui formé par l'immeuble D (de minimum 19 mètres)".

À la suite de cet arrêté, le demandeur de permis a déposé divers plans modifiés.

Dans son avis favorable conditionnel du 8 décembre 2016, le collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante reproduit, sans s'en écarter, l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 2 décembre 2016 qui considère ce qui suit:

"le projet ne respecte pas les conditions suivantes du gouvernement :
“- limiter le gabarit à R+2+étage en recul pour le bâtiment du milieu; que le gabarit du bâtiment au milieu a un gabarit de R+3; que ce gabarit est néanmoins acceptable vu le respect de la servitude de gabarit pour ce bâtiment, les distances par rapport aux limites mitoyennes, la largeur de la façade limitée et la réduction considérable du nombre de logements;
- [...]".

Quant à l'acte attaqué, il expose ce qui suit :

"Considérant que l'implantation projetée permet de reculer la façade arrière de l'immeuble central (B) à plus de 10 mètres de la limite parcellaire arrière, ce qui est de nature à réduire sensiblement l'incidence volumétrique du projet sur les parcelles sises sur la chaussée de Roodebeek;

Considérant que ces trois immeubles présentent un gabarit maximum de rez-de-chaussée+2+un étage en toiture;

Que le gabarit projeté, composé d'un rez-de-chaussée+2+un étage en toiture, correspond au gabarit imposé par le Gouvernement dans son arrêté du 8 mai 2014;

Qu'en effet le dernier étage, par son caractère mansardé ainsi que par l'utilisation de lucarnes passantes pour éclairer les chambres et les séjours, doit être considéré comme étant un étage en toiture;

Que la hauteur des immeubles projetés n'excède pas celle du bâtiment actuel, et l'implantation des blocs A, B et C se réalise en conformité avec la servitude de hauteur et de profondeur en vigueur".

La condition de supprimer les deux immeubles à appartements implantés entre les deux immeubles à appartements "A" et "D", et de les remplacer par un immeuble d'un seul tenant, a bien été respectée en l'espèce.

Il ressort, par ailleurs, du plan B05 (élévations) daté du 31 août 2016 que le dernier niveau du bâtiment B comporte, côté nord, cinq portes-fenêtres en façade, deux fenêtres situées pour partie dans cette façade nord et pour partie dans la toiture, et deux fenêtres de toit. Il comporte, côté sud, deux portes-fenêtres avec balcons en façade, ainsi que quatre fenêtres situées pour partie dans la façade sud et pour partie dans la toiture.

Il ressort du plan B06 (coupe B) daté du 21 décembre 2016, que le plafond de la chambre et du living de ce logement suit l'inclinaison de la toiture. Par ailleurs, une fenêtre de "type Velux" destinée à éclairer le palier est située dans la toiture de ce bâtiment.

Au vu de cette configuration, le dernier niveau de cet immeuble peut être assimilé à un "étage situé en toiture". La partie adverse en délivrant le permis attaqué, n'a pas méconnu la condition qu'elle a imposée dans l'arrêté du 8 mai 2014 et n'a donc pas opéré un revirement d'attitude.

La troisième branche du moyen n'est pas fondée.

En conséquence, le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 124, § 1^{er}, 149 à 151 et 174 du CoBAT, des articles 6 et 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et de légitime confiance, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance et de la contrariété dans les causes ou motifs de droit et de fait, de l'absence d'examen sérieux du dossier et de l'excès de pouvoir.

La partie requérante soutient que l'acte attaqué a été délivré sur la base d'un dossier de demande de permis qui contenait des erreurs et des incohérences qui ont empêché la partie adverse d'apprécier adéquatement la demande. Selon elle, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en se méprenant sur les incidences réelles du projet et en délivrant l'acte attaqué. Elle relève ainsi que

- le formulaire de demande de permis d'urbanisme (Annexe I) ne renseigne pas les superficies en sous-sol;
- le niveau de terre renseigné sur le plan G02 est incohérent et erroné (+1.10 mètre ou -1.10 mètre en façade arrière du bloc A) et n'indique pas le relief existant du terrain; les indications des niveaux du terrain existant n'ont pas permis aux autorités urbanistiques d'appréhender correctement les modifications du niveau du sol, or, "vu l'implantation de plusieurs logements en-dessous du niveau du terrain existant des voisins et leur grande proximité avec ceux-ci, cette information était nécessaire et indispensable pour apprécier la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux";
- l'auteur de l'acte attaqué considère que le projet a été modifié notamment en vue de "la réduction de la largeur de la voirie privée" alors que les plans approuvés et cachetés (et notamment le plan G02) reprennent une largeur identique à celle indiquée dans le précédent projet (6.51 mètres au lieu de 5 mètres) et qu'aucune bande n'est plantée le long de la limite mitoyenne;
- le rapport d'incidences ne tient pas compte du fait que "le centre sportif et les garages existants situés au niveau du sous-sol ne sont pas utilisés à cause du risque d'inondations"; qu'il se base sur une situation de droit autorisée dans les années 60 sans apprécier concrètement les incidences du projet au niveau de la

mobilité; le motif de l'acte attaqué selon lequel "le nombre de déplacements de voitures engendré par un projet résidentiel est nettement inférieur à celui résultant de l'exploitation du complexe sportif n'est étayé par aucun comptage *in situ* ou estimation chiffrée mais uniquement par une considération générale relative à la rotation des véhicules dans les centres sportifs"; que cette affirmation ne tient pas compte de la situation particulière du site, à savoir un parking sous-utilisé, ce que des comptages *in situ* auraient permis de révéler;

- si le rapport d'incidences mentionne (chapitre 3.8) que "Des inondations ayant été constatées dans le quartier ces dernières années, tout porte à croire que le réseau est saturé à l'occasion de fortes pluies exceptionnelles", il n'en tire pourtant aucune conclusion, ne présente aucune mesure visant à pallier ce problème et ne répond pas aux inquiétudes émises par la commune, dans ses avis, et à celles des riverains; les risques sont pourtant bien présents et connus puisque plusieurs inondations se sont produites à cet endroit; la carte "Aléa et Risque d'inondation" publiée sur le site web de Bruxelles Environnement fournit la situation de base : un aléa moyen à élevé; la partie requérante insiste, par ailleurs, sur le fait que le site se trouve dans une cuvette (*cf.* les coupes du projet) située dans l'ancien lit du Roodebeek; ces simples données de base suffisent à conclure qu'il appartenait au demandeur de permis et au gouvernement de consacrer une attention particulière à cette problématique; qu'un bassin d'orage a pour but principal de protéger l'aval du site des inondations et non le site lui-même; qu'il s'agit du simple respect du R.C.U.; que la partie adverse aurait dû imposer les mesures courantes appliquées dans des projets similaires situés dans le quartier pour se protéger des inondations.

En réplique, la partie requérante renvoie pour l'essentiel aux développements contenus dans sa requête en annulation en insistant sur le fait que les lacunes dénoncées, et plus particulièrement celles qui affectent le rapport des incidences quant aux problèmes de la mobilité et des risques d'inondation, ont pu avoir un impact sur la décision prise et induire son auteur en erreur. Selon elle, les parties adverse et intervenante ne contestent pas l'existence de ces lacunes mais tentent d'en minimiser l'importance. Or, elle est d'avis que toute autre autorité placée dans la même situation aurait exigé des comptages *in situ* ou une estimation chiffrée de la rotation des véhicules dans le centre sportif. Elle estime également qu'il appartenait au demandeur de permis et au gouvernement de consacrer une attention particulière à la problématique des inondations, ce qui n'a manifestement pas été le cas compte tenu des lacunes du dossier et que ce dernier aurait dû imposer l'une ou les principales mesures évoquées dans sa requête en annulation et qui ont été appliquées dans des projets similaires situés dans le quartier.

Dans son dernier mémoire, elle s'en réfère à ses écrits de procédure antérieurs et insiste sur le problème des inondations répétées aux alentours de Roodebeek en se référant à des articles de presse.

VI.2. Appréciation

L'article 124, § 1^{er}, alinéa 1^{er} du CoBAT dispose que "le Gouvernement détermine les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis soit considéré comme complet. Le dossier de demande contient l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, à moins qu'il ne porte sur des actes et travaux qui en sont dispensés par le gouvernement en raison de leur minime importance".

L'article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002, précité, énumère les documents que doit contenir le dossier de demande de permis pour construire, reconstruire, transformer ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou de plusieurs installations fixes.

L'article 7 du même arrêté énumère les documents exigés pour les actes ou travaux de construction ou de transformation avec modification du volume construit.

En l'espèce, le cadre VII "Tableau des superficies de planchers (en m²) et des parkings" du formulaire de demande de permis d'urbanisme (Annexe I) comporte une partie "en sous-sol" et une partie "hors sol". Le formulaire est complété notamment pour la partie "en sous-sol". Cette partie correspond, en l'espèce, au nombre d'emplacements couverts, au nombre d'emplacements non couverts et au nombre total d'emplacements. Dès lors que le projet ne prévoit pas, en sous-sol, de logement ou d'autres activités (bureau, commerce, activités productives, ...), le tableau des superficies de plancher ne devait pas être complété à cet égard, le formulaire de demande de permis d'urbanisme ne prévoyant pas de renseigner les superficies des parkings en sous-sol. En toute hypothèse, le plan G04 "Plan général implantation sous-sols" permet de calculer les superficies en sous-sol.

Par ailleurs, comme il a déjà été souligné à propos du premier moyen, la partie requérante ne précise pas en quoi les niveaux de terre renseignés à l'arrière du bloc A sur le plan G02 "Plan général implantation rez", soit les données suivantes : niveau existant : - 0,85/niveau projeté : - 1,10; niveau existant : + 1,10/ niveau projeté +1.10 mètre seraient incohérents et erronés. Il n'est donc pas établi que les indications ainsi fournies n'auraient pas permis aux autorités urbanistiques

d'appréhender correctement les modifications du niveau du sol, d'autant que la partie requérante a mis en exergue, dans le cadre de ses avis, le fait que plusieurs logements étaient projetés en-dessous du niveau du terrain existant des voisins et leur grande proximité avec ceux-ci, l'autorité ayant donc pu, selon toute vraisemblance, apprécier la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux.

Quant au fait que l'auteur de l'acte attaqué considère que le projet a été modifié notamment en ce qui concerne la largeur de la voirie privée à l'arrière du bâtiment n^{os} 125-127 de la rue Paul Hymans, cette question a déjà été tranchée dans le cadre du premier moyen.

À propos du problème de la mobilité qui n'aurait pas été correctement appréhendé par le rapport d'incidences, il ressort de l'acte attaqué ce qui suit:

"[...] que le projet à ériger sur un sous-sol commun aménagé en un parking de 69 emplacements pour voitures et de 5 emplacements pour motos, n'implique aucune augmentation globale du trafic automobile par rapport à la situation précédente, qui était caractérisée par l'exploitation d'un complexe sportif;

Qu'au contraire, le nombre de déplacements de voitures engendré par un projet résidentiel est nettement inférieur à celui résultant de l'exploitation du complexe sportif, qui implique une plus grande rotation des véhicules en raison du profil et du nombre de ses utilisateurs, ce qui génère davantage de nuisances que celles à résulter d'une affectation résidentielle;

Considérant que l'impact du projet sur la mobilité a été étudié dans le rapport d'incidences".

Il est inexact d'affirmer que la partie adverse n'aurait pas apprécié les incidences du projet sur la mobilité dès lors qu'elle a pris en considération le nombre de "déplacements de voitures" engendré tantôt par l'exploitation d'un complexe sportif (les véhicules qui, selon la partie requérante, ne peuvent se garer actuellement dans le parking en sous-sol étant selon toute vraisemblance stationnés dans les rues avoisinantes avec les conséquences qui en découlent en termes de stationnement et de mobilité) tantôt par la présence de logements. Il n'est donc pas démontré concrètement que l'absence de comptage des véhicules *in situ* dans le rapport d'incidences n'aurait pas permis à l'autorité de statuer en connaissance de cause ou l'aurait induite en erreur.

Enfin, le rapport d'incidences relève que des inondations ont été constatées dans le quartier ces dernières années, et que tout porte à croire que le réseau est saturé à l'occasion de fortes pluies exceptionnelles. Il est inexact de prétendre que le demandeur de permis et la partie adverse n'ont pas consacré une attention particulière à cette problématique ou que le projet ne présenterait aucune

mesure visant à éviter de telles inondations, dès lors qu'il prévoit expressément l'installation d'une citerne et la réalisation d'un bassin d'orage d'une grande capacité, l'augmentation des surfaces de pleine terre du site et la présence de terres arables au-dessus du parking. Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation de l'adéquation des mesures pour lutter contre les risques d'inondation à celle de la partie adverse, ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de la partie requérante et de l'autorité, à cet égard, aucune erreur manifeste n'étant démontrée dans le chef de la partie adverse sur ce point.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 153, § 2 et 174 du CoBAT, des articles 11 et 16 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), des articles 28 et 52 du Règlement sur les bâtisses de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe de l'effet utile de l'enquête publique, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de compétence et de l'excès de pouvoir.

La partie requérante soutient que le projet en tant qu'il prévoit l'aménagement d'une zone de recul en parking de plein air, d'une citerne d'eau de pluie sous-dimensionnée et du crépis comme matériaux de façade, déroge aux prescriptions du RRU (articles 11 et 16) et du Règlement sur les bâtisses de la commune de Woluwe-Saint-Lambert (articles 28 et 52) alors que ces dérogations n'ont pas été sollicitées, n'ont pas été soumises aux mesures particulières de publicité et ne font pas l'objet d'une motivation spécifique.

Elle relève ainsi que son collègue des bourgmestre et échevins n'a pas correctement apprécié l'objet de la demande de permis d'urbanisme modifiée, en n'examinant pas sa conformité par rapport aux dispositions du Titre I^{er} du RRU relatives à l'aménagement des abords et des zones de recul et aux dispositions du RCU de la commune, comme cela ressort de la motivation de l'acte attaqué.

Or, selon elle, le principe de l'effet utile de l'enquête publique, au regard de la Convention d'Aarhus (article 6, §6), implique que le public concerné dispose de l'information (complète et compréhensible) et du temps nécessaires pour faire

valoir ses observations et réclamations en toute connaissance de cause et qu'en vue d'assurer cet effet utile, les autorités urbanistiques auraient dû renseigner et soumettre à enquête publique l'ensemble des dérogations qu'implique le projet.

En réplique, elle note que la partie adverse ne conteste pas que le projet implique des dérogations et maintient qu'elle ne pouvait par conséquent pas valablement délivrer le permis attaqué, en l'absence de demande de dérogation dans la demande de permis et d'identification de ces dérogations dans le cadre de l'enquête publique, la circonstance que les documents de la demande de permis reprennent ces éléments, étant sans incidence à cet égard. Elle n'aperçoit pas en quoi son argumentation procéderait "de confusions multiples", serait "manifestement peu sérieuse" ou les raisons pour lesquelles elle serait d'une "particulière mauvaise foi".

Dans son dernier mémoire, elle maintient que les dérogations au RRU et au RCU de la commune n'ont pas été sollicitées et que le permis attaqué n'a pas été régulièrement accordé. Quant à la dérogation concernant la citerne d'eau, elle renvoie aux développements qu'elle a déjà consacrés à propos de la deuxième branche du premier moyen en faisant la distinction avec un bassin d'orage. Elle insiste sur la circonstance que les dérogations n'ont pas été sollicitées ni accordées par le fonctionnaire délégué pour préserver le bon aménagement des lieux. À son estime, en octroyant le permis attaqué, la partie adverse a violé les dispositions légales invoquées à l'appui de ce moyen et n'a pas correctement apprécié l'objet de la demande de permis.

VII.2. Appréciation

L'article 174 du CoBAT, tel qu'en vigueur au moment de l'adoption de l'acte attaqué, dispose que le gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser celui-ci. Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, du CoBAT, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

L'article 11 du Titre I^{er} du RRU dispose ce qui suit :

"La zone de recul est aménagée en jardin et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.

Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes

d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal ou un règlement zoné ne l'autorise et n'en détermine les conditions.
La zone de recul est régulièrement entretenue".

Quant à l'article 16 du Titre I^{er} du RRU, il dispose comme suit :

"Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public.

Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale".

L'article 28 du Règlement sur les bâtisses de la commune de Woluwe-Saint-Lambert prévoit ce qui suit :

"La zone de recul doit être aménagée en jardins; le quart au moins de sa surface doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps. Les plantations à haute tige y sont interdites.

Cette zone de recul doit conserver constamment cette affectation de jardin et à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation. Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique".

L'article 52, alinéa 2 de ce même règlement dispose comme suit :

"Les revêtements des façades vues de la voie publique sont en matériaux durs, imperméables et résistants aux intempéries. Peuvent être utilisés : la pierre naturelle (granit, petit granite, pierre blanche, marbre, etc.); les carreaux de grès, de céramique, les briques spéciales de parement et la pierre reconstituée, à l'exclusion de tout enduit ou crépis. [...] Toutes les façades arrière ou latérales non visibles de la voie publique doivent être en matériaux convenables et parachevées avec soin. [...]"

L'article 11 du Titre I^{er} du R.R.U définit la zone de recul comme étant "la partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse". Dès lors qu'en l'espèce, la parcelle concernée par le parking de plein air est située à l'arrière du front de bâtisse existant, qui plus est, à l'arrière d'une voirie privée située derrière celui-ci, il n'y a pas, sur la parcelle considérée, de zone de recul au sens de cette disposition. Le projet ne déroge ainsi pas à l'article 11 du Titre I^{er} du RRU. Par ailleurs, le règlement communal d'urbanisme de la partie requérante ne donne aucune définition de la zone de recul, laquelle semble, par conséquent, devoir s'entendre au sens du RRU. Le moyen, en ce qu'il dénonce la violation de l'article 28 du RCU et l'article 11 du Titre I^{er} du RRU, n'est ainsi pas fondé.

Quant à la dérogation à l'article 16 du Titre I^{er} du RRU, il est renvoyé à ce qui a été dit à propos de la deuxième branche du premier moyen, la partie requérante n'ayant pas intérêt à cet aspect du moyen.

En l'espèce, le matériau des façades proposé dans la demande de permis est le crépi, soit un matériau expressément proscrit par l'article 52 du RCU. Les façades des bâtiments en projet - ou à tout le moins certaines d'entre elles - sont visibles depuis la voie publique.

La "description des incidences du projet sur l'environnement" précise au point "3.3.2. Compatibilité du projet avec les normes et les objectifs contenus dans les plans et règlements tels que le R.R.U. : dérogations éventuelles et impacts de ces dernières" que le projet est conforme au RRU et au règlement communal sur les bâtisses. Elle précise par ailleurs au point "3.1.3.5. Adéquation à la typologie des bâtiments environnants : gabarits-matériaux-éléments d'animation – esthétique générale du projet – éclairage – mobilier urbain" que le projet est compatible avec le bâti du quartier en raison du fait, notamment, que les parements de façade projetés se retrouvent couramment dans les environs".

La demande de permis ne sollicite pas de dérogation au RCU en ce qui concerne le matériau de façade.

L'avis d'enquête publique du 27 août 2015 ayant précédé l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 au 17 septembre 2015, énumère les motifs principaux de cette enquête. Parmi les motifs visés dans cet avis (dont la partie requérante est l'auteur), figure la dérogation à l'article 52 du règlement communal sur les bâtisses "crépis en façade".

Le procès-verbal n° 421 de la séance du 2 octobre 2015 de la commission de concertation précise que 140 plaintes/remarques ont été introduites et en résume l'argumentation. Alors que le public était informé de l'existence de cette dérogation, aucune réclamation ne semble avoir été émise au sujet du crépi comme matériau des façades des immeubles en projet.

L'avis favorable conditionnel du 8 décembre 2016 du collège des bourgmestre et échevins de la partie requérante reproduit, sans s'en écarter, l'avis favorable unanime émis le 2 décembre 2016 par la commission de concertation en présence d'un représentant de l'administration. Cet avis précise que "[...] la demande déroge à l'article 52 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les matériaux de façade (crépi); que cette dérogation est acceptable étant donné les performances techniques et la durabilité du crépi actuel".

Cette considération est reproduite dans l'acte attaqué.

Il convient de considérer que la dérogation au RCU relative au matériau de façade - certes non mentionnée dans le formulaire de demande de permis, mais au sujet de laquelle le public intéressé a pu utilement faire valoir ses observations et que la partie requérante a elle-même estimé acceptable -, a bien été accordée et motivée. L'absence de mention de cette dérogation dans le formulaire de la demande de permis n'a, en conséquence, pas pu induire l'autorité en erreur ni porter préjudice à la partie requérante qui a pu l'examiner et faire valoir ses observations. Pareille lacune ne constitue pas une irrégularité substantielle qui soit susceptible d'entraîner l'annulation du permis attaqué.

Le troisième moyen n'est en conséquence pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge de la partie requérante. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge de la partie requérante. Conformément à l'article 30/1, § 2, alinéa 4, seconde phrase, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, "Les parties intervenantes ne peuvent être tenues au paiement ou bénéficier de cette indemnité". Il s'ensuit que la demande de la partie intervenante est irrecevable.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La demande de reprise d'instance introduite par la société anonyme EUROPEAN est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie adverse.

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 huit novembre deux mille dix-neuf, par :

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Frédéric QUINTIN,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN

Pascale VANDERNACHT