

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 238.736 du 29 juin 2017

218.657/XV-3032

En cause : **BRUNO** Giacomo,
ayant élu domicile chez
M^{es} Sacha GRUBER
et Jacques SAFRAN, avocats,
rue des Colonies 56/6
1000 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

**la Société de Logement
de la Région de Bruxelles-Capitale,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe COENRAETS,
et Lara THOMMÈS, avocats,
boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles.

I. Objet du recours

Par une requête introduite le 4 mars 2016, Giacomo BRUNO poursuit l'annulation du «permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la s.a. Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (S.L.R.B.), l'autorisant à construire un ensemble de 59 logements avec emplacements de parking (22 en sous-sol et 35 en surface), une crèche et une maison médicale sur un bien sis avenue des Archiducs, square des Archiducs et Berensheide».

II. Procédure

Une ordonnance du 14 juin 2016 a accueilli la requête en intervention introduite le 4 mai 2016 par la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

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, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du Règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les derniers mémoires ont été régulièrement échangés.

Par une ordonnance du 6 juin 2017, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 20 juin 2017 à 9 heures 30.

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

M^e Sacha GRUBER, avocat, comparaisant pour le requérant, M^e Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Lara THOMMÈS, avocat, comparaisant 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. Faits

Le 27 octobre 2014, la s.a. Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (S.L.R.B.) introduit auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la

construction d'un ensemble de 59 logements avec parkings souterrains et en surface, d'une crèche et d'une maison médicale, square des Archiducs à Watermael-Boitsfort.

Le 8 décembre, le service d'Incendie et d'Aide médicale urgente émet un avis sur cette demande.

Le 6 mars 2015, l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.) délivre à la S.L.R.B. un permis d'environnement pour un parking couvert de 22 véhicules, un parking à ciel ouvert de 35 véhicules et deux chaudières au gaz en cascade sur un bien sis avenue des Archiducs à Watermael-Boitsfort.

Le 2 avril, l'administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement accuse réception de la demande de permis d'urbanisme introduite le 27 octobre 2014, et complétée les 19 décembre 2014 et 18 mars 2015.

Le 30 avril, la Commission royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) émet des remarques sur le projet. Une enquête publique est organisée du 26 mai au 9 juin. Elle suscite 12 lettres de réclamation qui dénoncent notamment des problèmes de circulation et de stationnement.

Le 1^{er} juillet, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

Le 14 décembre, l'auteur du projet transmet au fonctionnaire délégué ses réponses aux remarques relatives aux aménagements en zone de recul et aux risques de conflits entre les voitures transitant par le Berensheide et les véhicules sortant du futur parking et le clos Hanse.

Le 24 décembre, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité, moyennant le respect de certaines conditions. Il s'agit de l'acte attaqué.

Le requérant précise, sans être contredit à cet égard, que l'administration communale de Watermael-Boitsfort lui a délivré une copie de cette décision le 5 janvier 2016, date à laquelle il en a effectivement pris connaissance.

IV. Moyen unique

A. Argumentation du requérant

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 143, 5°, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), de

l'article 7 du Titre VIII du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), de l'absence d'effet utile de l'enquête publique, du défaut d'examen effectif et complet des circonstances de l'espèce, de la violation du principe de bonne administration et du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'il soutient que les riverains du projet ont attiré l'attention de l'autorité sur la problématique du stationnement et de la mobilité dans la zone et qu'on ne trouve dans l'acte attaqué qu'une réponse manifestement erronée aux réclamations, sans que la motivation de l'acte attaqué témoigne que l'autorité a appréhendé de manière correcte lesdites problématiques; qu'il souligne que celles-ci se posent notamment au regard du cumul du projet litigieux avec les autres activités ou les autres projets autorisés et prochainement mis en œuvre, problématiques traitées de manière lacunaire et erronée dans le rapport d'incidences; que, selon lui, l'autorité admet dans l'acte attaqué que le rapport d'incidences comportait des erreurs mais estime à tort qu'il s'agit d'erreurs matérielles et qu'elles n'ont pas eu d'incidence sur sa bonne compréhension des impacts du projet (page 7 de l'acte attaqué);

qu'en ce qui concerne plus spécifiquement l'absence ou, à tout le moins, l'insuffisance de prise en compte, dans le rapport d'incidences, de la réaffectation de l'immeuble «Hector Denis» et du nouveau commissariat des Tritomas, il estime la réponse de l'autorité surprenante puisqu'elle indique, d'une part, que l'évaluation des incidences doit se faire au regard de la situation existante et, d'autre part, que les riverains confondent «la notion de situation existante avec les projets non encore réalisés ou non encore aboutis (commissariat) au moment où l'évaluation des incidences a été opérée» (page 7); qu'il fait valoir que la rénovation de l'immeuble «Hector Denis» (63 appartements) est imminente, un permis d'urbanisme ayant été délivré le 9 mai 2014, que le commissariat Tritomas (145 travailleurs) est occupé depuis le 13 décembre 2013, et que le rapport d'incidences réalisé au mois d'octobre 2014 ne pouvait donc pas faire abstraction de ces projets;

qu'à son sens, la motivation erronée et l'absence de prise en compte des deux projets précités montre que l'autorité n'a pas appréhendé de manière adéquate la problématique du stationnement et de la mobilité dans le voisinage et qu'elle a été induite en erreur quant à la nécessité de prévoir des emplacements spécifiques pour les activités annexes au logement et le charroi qu'elles génèrent (parents déposant leurs enfants à la crèche, patientèle des cabinets médicaux, fournisseurs) ainsi que quant à l'octroi de la dérogation au R.R.U. pour ne pas respecter le ratio de 1 à 2 emplacements par logement; qu'il considère que l'autorité affirme qu'il n'est pas impératif de prévoir des emplacements de stationnement liés à ces activités annexes alors qu'il y a en réalité une charge potentielle supplémentaire sur le stationnement et la mobilité de près de 250 véhicules que le rapport d'incidences et l'autorité n'ont pas examinés; qu'ainsi, nonobstant le nouveau parking des Pépinières de Boitsfort, il est manifeste que les parents des enfants fréquentant la crèche, les membres du personnel de celle-ci, ses fournisseurs, les médecins, le personnel, la patientèle et les fournisseurs des cabinets médicaux vont devoir se garer dans un quartier déjà engorgé, de sorte que c'est un non-sens de ne pas prévoir d'emplacement spécifique sur le site du projet litigieux pour le charroi relatif à ces activités annexes;

qu'il estime que si le rapport d'incidences avait tenu compte des projets précités et avait évalué correctement les incidences du projet litigieux en matière de stationnement et de mobilité, l'autorité aurait pu mieux apprécier la situation et répondre de manière adéquate aux inquiétudes manifestées par les riverains à l'occasion de l'enquête publique; qu'il soutient qu'en agissant comme elle l'a fait, l'autorité ne s'est pas comportée comme l'aurait fait une autre autorité normalement

prudente et diligente, placée dans les mêmes circonstances de fait et a commis une erreur manifeste d'appréciation;

qu'en réplique, le requérant ajoute que :

- les emplacements de parking sur le square ainsi que dans les rues avoisinantes sont déjà très régulièrement occupés en raison des activités du commissariat, et ce alors qu'actuellement, les Pépinières disposent encore de deux parkings pour leur clientèle, ce qui ne sera plus le cas après la réalisation du projet litigieux puisque le nouveau parking des Pépinières remplacera l'ancien amené à disparaître en raison de l'installation des nouveaux bâtiments de ce projet;
- la mention d'un «nouveau parking» démontre l'absence de précision du rapport d'incidences et de la justification donnée par l'autorité quant à l'absence de conséquences nuisibles sur le stationnement et la mobilité;
- la construction du projet emportera en outre l'élimination de quelques 20 places de parking gratuites, publiques et accessibles en permanence, qui sont actuellement assurées par la zone non boisée de ce projet, ce qu'il dénonçait dans sa lettre de réclamation sans que le permis d'urbanisme n'y réponde;
- si certes, la délivrance d'un permis ne doit tenir compte que des autres projets déjà autorisés, elle doit donner lieu à un minimum de «prévisions»; or, à l'époque de la rédaction du rapport d'incidences, en octobre 2014, les autorités communales et régionales ainsi que l'architecte qui a rédigé le rapport d'incidences avaient parfaitement connaissance des projets existants du commissariat et de l'immeuble «Hector Denis»;

qu'il fait valoir qu'il a intérêt à soulever tout moyen qui touche à l'aménagement de son quartier, qu'en termes de mobilité, la situation existante est déjà problématique et que le projet l'aggraverait sur l'ensemble des voiries existantes, dont il est usager, et qu'en ce qui concerne le stationnement, s'il est vrai qu'il peut garer son véhicule devant son habitation, il n'en ira pas forcément de même des membres de sa famille ou de ses visiteurs;

qu'il réitère les arguments contenus dans la requête en annulation et notamment que le rapport d'incidences n'examine pas les impacts de la réaffectation du commissariat, soit 145 travailleurs ainsi que ses «usagers» et fournisseurs, ce qui suffit déjà à le considérer comme gravement lacunaire; qu'en ce qui concerne l'immeuble «Hector Denis», il conteste l'estimation de 40 logements sociaux et de 40 véhicules supplémentaires;

que, dans son dernier mémoire, il invoque une «note sur l'évaluation des impacts en matière de mobilité» réalisée par Bruxelles-Mobilité le 1^{er} décembre 2016 à propos de projets de logements dans le quartier du square des Archiducs et en cite des extraits; qu'il estime que cette étude confirme les critiques formulées dans la requête quant à la légèreté de l'évaluation des problèmes de stationnement dans le rapport d'incidences; que, selon lui, cette étude, qui sous-évalue encore les problèmes réels, infirme les conclusions du rapport et établit que la saturation est atteinte; qu'il signale que le nombre de logements dans l'immeuble «Hector Denis» pourrait être porté à 63 et que le nombre de travailleurs au commissariat va atteindre prochainement 170; qu'il relève une mention inexacte dans le rapport d'incidence quant au Berensheide, qui serait erronément décrit comme permettant le stationnement des deux côtés; qu'il réitère ses critiques quant à la motivation de l'acte attaqué, contestant en particulier les affirmations relatives aux modes de déplacements et aux horaires des parents venant déposer leurs enfants à la crèche qui, selon l'étude de Bruxelles-Mobilité, engendre une demande de 14 emplacements entre 8 heures et 9 heures; qu'il développe l'erreur concernant le nouveau parking

des Pépinières qui, selon lui, provoque une perte de 39 emplacements par rapport à la situation antérieure; qu'il estime que ces éléments, correctement estimés, auraient dû amener la partie adverse à refuser la dérogation au R.R.U.; qu'il conclut qu'une autorité normalement prudente et diligente n'aurait jamais adopté l'acte attaqué; qu'il souligne avoir bien évoqué dans sa propre réclamation la problématique du stationnement;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que le requérant, riverain du projet, a émis lors de l'enquête publique, en plus d'autres objections, des craintes relatives à l'augmentation de la circulation et l'insuffisance du stationnement, et que le moyen critique la manière dont cette problématique a été appréhendée par la partie adverse; que, pour autant qu'ils concernent l'environnement direct du requérant, il s'agit là d'inconvénients de nature à affecter son cadre de vie même s'il dispose quant à lui d'un emplacement de stationnement privatif; que, si elle devait s'avérer établie, l'illégalité que le moyen dénonce aurait pu affecter le contenu de la décision et aurait privé le requérant d'une garantie; qu'il a intérêt au moyen, pour autant que les éléments critiqués concernent à suffisance le lieu où il réside;

Considérant que l'article 143, 5°, du CoBAT dispose comme suit :

« Les demandes de certificat ou de permis relatives à tout projet mentionné à l'annexe B du présent Code sont accompagnées d'un rapport d'incidences comportant au moins, les éléments ci-après :

[...];

5° l'évaluation de ces incidences au regard de la situation existante intégrant une évaluation appropriée conformément à l'article 60, § 2, 2° de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à conservation de la nature lorsque la demande est susceptible d'affecter une réserve naturelle, une réserve forestière ou un site Natura 2000 de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets»;

Considérant que le rapport d'incidences, daté du 15 octobre 2014, consacre à la mobilité et au stationnement les pages 21 à 29; qu'il indique l'existence d'un trafic «relativement important» mais ne générant pas réellement d'embouteillages, et relève le trafic créé par l'activité des Pépinières de Boitsfort (p. 22); qu'il énonce notamment ce qui suit (respectivement pp. 23 et 27):

« Offre en stationnement sur voirie et en parking public, par type et évaluation de la saturation de cette offre

Parking latéral des 2 côtés sur chacune des 2 rues. Ces emplacements sont principalement occupés par les riverains en soirée et week-end et par les divers employés et visiteurs du quartier en journée. Le taux d'occupation de ces emplacements est variable, par moments peu rempli et par d'autres plutôt dense. Nous n'avons pas observé de réelle saturation : toujours possibilité de se garer à proximité après 5 min de recherche.

À noter que la pépinière dispose d'un parking privé»;

[...]

« ▪ Estimation de la demande induite de parkings sur le site [...]

Logements

On peut considérer 1 voiture par logement prévu, soit 59 pour les logements. Tous les ménages n'utiliseront probablement pas leur voiture quotidiennement, pour diverses raisons, mais notamment au vu de la grande offre de parkings vélos sur le site. Une estimation d'un ménage sur 2 utilisant sa voiture quotidiennement nous semble réaliste.

Crèche

Sur les 10 employés présumés de la crèche, certains se déplaceront à vélo et/ou TEC. Entre 5 et 8 se déplaceront en voiture. Les parents déposant leurs enfants seront des riverains proches. Un grand nombre se déplacera donc à pied. Certains se déplaceront cependant en voiture : habitude, chemin du travail, *etc.* Probablement autour de 20 % des parents, soit environ 8 personnes.

Maison médicale

Les proportions devraient être similaires à la crèche, ainsi que le nombre total.

- L'estimation de la demande de stationnement non-satisfaite
8 places très courte durée (parents crèche), 2 x par jour,
13 places de 8 à 18h : employés
10 places moyenne durée de 30 min à 1 heure : patients
- Adéquation offre/demande
Équilibrée»;

Considérant que ce rapport mentionne expressément la présence du bâtiment «Hector Denis» à propos duquel il indique qu'il est vide depuis des années et qu'il fait actuellement l'objet d'une étude en vue de le rénover et d'y reloger des locataires sociaux (p. 13), ajoutant que ce projet comportera environ 40 logements sociaux et qu'en considérant un véhicule par logement, l'impact sera donc de 40 voitures supplémentaires vers et depuis le square (p. 23); que cette évaluation s'avère acceptable, puisqu'il résulte du permis d'urbanisme délivré le 9 mai 2014 et produit par la partie adverse qu'après sa rénovation actuellement en cours, ce bâtiment comprendra 44 appartements; que le rapport mentionne l'existence du commissariat de police établi rue des Tritomas (p. 13) et qu'il aborde les problèmes de circulation et de stationnement en fonction de la situation existante, notamment des allées et venues des employés et visiteurs du quartier; que rien n'était la critique du requérant selon laquelle son auteur aurait méconnu l'impact du fonctionnement du commissariat; que l'estimation des besoins de stationnement liés au projet tient compte des usagers de la crèche et de la maison médicale, même si elle les évalue d'une manière que le requérant désapprouve; qu'à propos du Berensheide et de la mention selon laquelle il comporte une bande de stationnement de part et d'autre de la voie de circulation (p. 21), la critique du requérant, énoncée pour la première fois dans le mémoire en réplique, est tardive;

Considérant que les critiques quant aux erreurs de fait qui entacheraient le rapport d'incidences ne sont pas fondées; que, pour le surplus, des griefs relatifs au contenu du rapport d'incidences ne peuvent entraîner l'annulation d'un permis d'urbanisme que s'il est établi que les lacunes dénoncées ont pu fausser l'appréciation de l'autorité administrative qui délivre le permis; qu'en l'espèce, les réclamations déposées lors de l'enquête publique ont largement mis en évidence

l'existence des difficultés et des besoins développés dans la requête et fait apparaître pourquoi certains riverains posaient quant à la problématique du stationnement dans le quartier un diagnostic différent de celui qui ressortait du rapport d'incidences; que l'autorité a pu décider en connaissance de cause; qu'à cet égard, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que l'acte attaqué est longuement motivé et analyse notamment les réclamations, dont celle du requérant, qui concernaient l'impact du projet sur le clos Joseph Hanse et la disposition du parking extérieur du projet; qu'il résume comme suit les réclamations relatives à la mobilité et au stationnement :

« Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/05/2015 au 09/06/2015 et que 12 réclamations ont été introduites;

Considérant que ces réclamations ont été répertoriées selon différents domaines et portent sur :

[...];

2. En matière de stationnement et de mobilité

2.1 Parking en surface

[...];

2.2 Divers

- la demande de plan global et d'une étude de mobilité a été entendue par le conseil communal, mais le projet Archiducs n'en fait pas partie;

- lors des réunions publiques, aucune réponse claire n'a été donnée quant à la problématique de la mobilité et du stationnement;

- le square est classé et des modifications pour aménager du stationnement seront probablement refusées et peu souhaitables pour conserver la beauté de cet espace;

- le fait que les nouveaux habitants à revenus modestes ne payeront pas pour un emplacement de parking, les rues seront d'autant plus encombrées;

- la location d'emplacements de stationnement par des riverains est-elle légalement autorisée ?

- la demande ne prévoit pas :

- d'aménagements spécifiques pour les véhicules électriques;

- de zone de chargement-déchargement pour une courte durée, ni sur le terrain ni devant les logements, impliquant du stationnement en double file gênant le trafic et celui de la STIB, ce qui perturbera la tranquillité du voisinage;

- de proposition d'aménagement de type "Kiss and drive" sur le terrain pour les parents de la crèche; sera-t-il possible de créer cet aménagement devant la crèche, sur le square ? Un parking pour la crèche est plus sûr pour la sécurité des parents et enfants;

- de parking réservé à la crèche;

- de zone de livraison ou pour les véhicules d'entretien sur le terrain pour la crèche. Ce type de véhicules se rendant quotidiennement sur le site;

- d'emplacements de petite taille, ni pour les motos ni pour vélos avec remorques;

- le parking le long du clos Hanse porte atteinte à la tranquillité des habitants du clos;

- le nombre de vélos trop important est inesthétique et est à déplacer en intérieur d'îlot;

- la station Villo refusée en 2012 pourrait être implantée en intérieur d'îlot dans le cadre du projet;

- le projet n'est pas réaliste en termes de mobilité et stationnement;
- le nombre d'emplacements de stationnement projeté pour le projet est insuffisant ainsi que le parking de la pépinière;
- optimiser l'entrée, les accès, la circulation devant l'entrée des immeubles B et C, vu le nombre de fonctions autour de celles-ci (arrêt STIB, piétons, habitants, crèche, maison médicale);

[...];

7. Documents fournis

[...];

Le rapport d'incidences ne fournit pas des informations claires permettant d'informer et prendre les décisions sur le projet :

- Sur base de quels documents ou de quelles études les chiffres repris dans le rapport ont-ils été évalués ?
- Le projet peut-il être validé sur base de chiffres non-validés ?
- Les mouvements des voitures sont largement sous-évalués et plus proche du millier de déplacements par jour, concentrés aux heures de pointe (habitants, visiteurs, parents, personnel, patients, médecins...).
- Les chiffres et les informations sur la mobilité sont obsolètes (demande station Villo en cours alors que le projet a été refusé en 2012).
- L'évaluation relative à la mobilité a été faite avant la fin des travaux du commissariat; le projet ne tient donc pas compte de la situation réelle.
- Pas d'emplacements prévus après réaffectation "Hector Denis" : il doit en être tenu en compte dans problème de mobilité.
- Pas de coupe transversale dans le dossier montrant l'élévation des ouvrages prévus par rapport à la parcelle du n° 10 du Clos (chemin piéton, parking).
- Projet situé à la limite de 4 zones d'influence et non 3, [la rue des] Tritomas desservant la place Pinoy à Auderghem mais aussi la E411; le square des Archiducs étant un lieu de passage des navetteurs (B256 et 258).
- Le Berensheide n'est pas une voirie comportant du stationnement des 2 côtés, la largeur ne permettant pas de se croiser si des voitures stationnent de part et d'autre.
- Des projets autres que "Hector Denis" sont en cours et ne sont pas cités, donc pas pris en compte.
- Ne mentionne pas les projets Archiducs Nord et Chant des Cailles.
- Les parents des enfants qui fréquenteront la nouvelle crèche ne seront pas uniquement du quartier tel que décrit mais seront fonction de la position sur la liste d'attente générale.
- La maison médicale n'est pas une attente des riverains, ce mot étant utilisé uniquement pour qualifier les habitants du Logis-Floréal, les riverains englobant également les habitants de l'avenue des Princes Brabançons, du clos J. Hanse et du Berensheide.
- Nombre de logements et d'emplacements varient selon les documents, ce qui ne permet pas de vérifier que le projet répond en matière de stationnement au titre VIII du R.R.U. (1 logement 1 emplacement).
- Le formulaire de demande de permis d'urbanisme n'indique aucun emplacement vélo, ni emplacement PMR; les plantations le long du parking ne sont pas mentionnées.
- Le nombre d'enfants indiqué pour la crèche n'est pas clair.
- Le nombre de cabinets médicaux varie, selon les documents, de 3 à 4.
- Le projet Villo mentionné n'existe pas.

8. Divers

[...]

o Des propositions ont été émises par les réclamants :

[...]

- Prévoir quelques places de stationnement de courte durée au centre de cet axe, ce qui permet de déposer les enfants à la crèche, d'assurer les

livraisons, de stationner les véhicules des services techniques et d'entretien, d'éviter les stationnements dangereux et illégaux aux abords du square».

[...]]»;

Considérant que l'acte attaqué énonce ensuite ce qui suit :

« Qu'en ce qui concerne l'absence de mention d'autres projets dans le rapport d'incidences, l'évaluation des incidences doit se faire au regard de la situation existante (article 143, 5°, du CoBAT), étant rappelé qu'une évaluation de la situation existante peut figurer de manière sommaire dans un rapport d'incidences dès lors qu'il n'apparaît pas que l'autorité aurait pu être induite en erreur par ce caractère; qu'une telle démonstration n'est pas apportée en l'espèce; qu'en outre, les réclamants confondent, pour le surplus, la notion de situation existante avec des projets non encore réalisés ou non encore aboutis (commissariat) au moment où l'évaluation des incidences a été opérée; que leur critique ne porte donc pas;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne les équipements prévus, il s'agit d'équipement de proximité destinés à accueillir des usagers habitant à proximité immédiate du site, ceci ne générant pas de besoins spécifiques en stationnement hors voirie;

Considérant que l'aménagement d'emplacements de stationnement de courte durée et d'une zone de livraison n'est donc pas impérative car les heures d'accueil et de départ des enfants de la crèche sont étalées sur une plage horaire plus souple que celles des écoles, ce qui permet d'éviter les pics d'encombrement; que les livraisons de la crèche ne nécessitent pas un gros charroi et peuvent se faire, par véhicules légers, aisément en dehors des heures de pointe;

Considérant, surabondamment, que la commune de Watermael-Boitsfort prévoit d'examiner un réaménagement des espaces de voiries situés aux abords directs du projet afin d'intégrer ces éléments;

Considérant que le clos Hanse et les habitations sises Berensheide sont composées de villas avec garage et que la construction de la crèche ne grève pas les possibilités de stationnement devant les habitations;

Considérant que, en outre, des aménagements ont été effectués par les Pépinières, avec le concours de l'administration communale, avant l'introduction de la présente demande de permis afin de proposer une solution durable à la problématique de stationnement;

Que le nouveau parking aménagé par les Pépinières comporte 46 emplacements de stationnement privatifs;

Considérant que ce nouveau parking permet de désengorger le stationnement autour du square des Archiducs et d'ainsi encore mieux favoriser l'accès à la nouvelle crèche;

[...]]»;

Considérant qu'il ressort de cette motivation que la partie adverse a rappelé à juste titre que l'évaluation devait légalement s'opérer en fonction de la situation existante, mais qu'elle n'a pas entendu écarter l'immeuble «Hector Denis» de la situation dont il y avait lieu de tenir compte; que, si une phrase semble citer à tort le commissariat comme un projet non encore abouti, elle peut se comprendre comme une référence aux termes de la réclamation qui dénonçait le fait que l'évaluation relative à la mobilité avait été faite avant la fin des travaux du commissariat, ce qui n'est pas le cas; qu'il ne s'agit pas d'une erreur commise par la partie adverse mais d'une réfutation, maladroitement exprimée, de l'idée selon

laquelle il aurait fallu tenir compte, dans l'évaluation des incidences, de projets non encore aboutis; que, comme il a été dit ci-avant, le rapport d'incidences mentionne tant la rénovation du bâtiment «Hector Denis» que l'existence du commissariat rue des Tritomas et la partie adverse n'a pas fait erreur sur ce point;

Considérant que la partie adverse a exprimé les raisons pour lesquelles elle n'estimait pas indispensable de prévoir des emplacements spécifiques hors voirie pour la crèche et la maison médicale; que le requérant critique cette appréciation sans établir qu'elle est entachée d'erreur manifeste; qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes du requérant et de l'autorité ou de substituer sa propre appréciation à celle de la partie adverse, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation, laquelle n'est pas établie en l'espèce;

Considérant que la critique dirigée contre le motif relatif au parking des Pépinières de Boitsfort, énoncée pour la première fois dans le mémoire en réplique, est tardive;

Considérant que l'acte attaqué mentionne encore l'intention de la commune de Watermael-Boitsfort d'examiner un réaménagement des espaces de voiries situés aux abords directs du projet afin d'intégrer ces éléments; que ce motif est corroboré par l'existence de l'étude produite par le requérant en annexe à son dernier mémoire; qu'il ressort de cette étude que si la saturation est atteinte à certaines heures et dans certaines parties du périmètre étudié, elle ne l'est pas pour l'ensemble du périmètre et particulièrement dans les environs immédiats de l'habitation du requérant; qu'en effet, l'étude relève (p. 17) que «Berensheide» connaît des taux d'occupation inférieurs au reste du quartier et largement inférieurs à la capacité tant en semaine que le samedi; qu'ainsi, cette pièce postérieure à l'adoption de l'acte attaqué et invoquée par le requérant confirme que l'acte attaqué n'est pas affecté d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que les articles 6 et 7 du Titre VIII du R.R.U. relatif aux normes de stationnement en-dehors de la voie publique disposent comme suit:

« Article 6 – Règle générale

Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est :

1° au minimum : d'un emplacement par logement;

2° au maximum : de deux emplacements par logement.

Article 7 - Cas particuliers

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

logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public»;

Considérant que le projet prévoit 59 logements dont 23 appartements 1 chambre, 23 appartements 2 chambres et 13 appartements plus grands; qu'il déroge à l'article 6 en ce qu'il prévoit moins d'un emplacement de stationnement par logement;

Considérant que le rapport d'incidences précise à cet égard :

« Suivant le R.R.U., il y aurait lieu de prévoir 59 places de parking. Cependant seules 57 sont prévues. Il y en a donc 2 de moins. La raison à cela est qu'il a été décidé de préserver au maximum la verdurisation du site, en cohérence avec les cités-jardins avoisinantes, plutôt que de prolonger encore le parking dans le site. Les normes d'accessibilité PMR [personnes à mobilité réduite] sont respectées. 2 emplacements de parking PMR sont prévus dans le parking aérien de 35 places et une seule est prévue dans le sous-sol comportant 22 places. Le projet a fait l'objet d'une étude préalable avec le service incendie, et a été soumis à leur avis officiel (copie de l'avis en annexe au PU et du PE). Le projet est passif et respecte les normes PEB»;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que l'article 7 du titre VIII du R.R.U. prévoit que les normes de stationnement ne sont pas nécessairement applicables aux immeubles de logements multiples qui sont construits par une société de logement social ou assimilés; que tel est le cas ici; qu'une diminution du nombre d'emplacements, en dessous de ce que prévoit l'article 6 du même titre VIII, est admissible, eu égard au profil des futurs occupants, des caractéristiques de stationnement en voirie et de l'offre en transports en commun;

Considérant que le projet de PRDD vise à développer les noyaux d'identité locaux, ceux-ci étant à même de diminuer la pression automobile;

Considérant que le noyau commercial de l'avenue des Archiducs (épicerie, boulangerie, pharmacie,...) situé à proximité du site ainsi que la présence d'écoles primaires et maternelles permettront de limiter le trafic local et d'encourager la politique de déplacement alternative (vélo et piétons);

Considérant que le site bénéficie d'une offre de services de qualité, située à proximité du site (place Keym à Watermael-Boitsfort, ainsi que d'un centre commercial et de commerces locaux place Pinoy à Audergem, directement desservis par la ligne de bus 41);

Considérant que cette ligne de bus permet également de rejoindre la ligne 5 du métro (arrêts Demey et Herrmann-Debroux), les lignes de tram 94 et de bus 34 facilitant l'accès au centre de Bruxelles;

Considérant qu'il existe également une station Cambio, implantée sur le square des Archiducs, et augmentant la diversité de l'offre en matière de déplacements alternatifs;

Considérant que l'ensemble de ces éléments permet d'admettre que le ratio d'un emplacement par logement ne soit pas strictement respecté;

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement réservé à l'usage strict des personnes à mobilité réduite (PMR) répond aux normes de stationnement définies au Titre IV du R.R.U., soit, ici, 3 emplacements pour un nombre de logements compris entre 50 et 99;

[...];

Considérant l'avis favorable, sous réserve, de la Commission Royale des Monuments et Sites (C.R.M.S.), émis en sa séance du 22/04/2015, ci-annexé;

que, dans cet avis, la C.R.M.S. mentionne que “le projet consiste en une amélioration considérable par rapport à la demande de certificat d’urbanisme de 2010 qui niait la forme urbaine circulaire caractérisant le square□;

Considérant que la C.R.M.S. s’interroge sur la nécessité d’avoir un accès pompier (ou bien est-ce seulement une “zone d’accès pompier□ ?) avenue des Archiducs en plus de celui prévu sur le square [...]; que la C.R.M.S. encourage à reconstituer une certaine masse végétale à la limite du parking à ciel ouvert de la pépinière dont l’aspect [...] sera peu valorisant; qu’il convient également de limiter strictement le parking à la zone située au-delà (en retrait) de la zone de recul. Cela concerne 4 emplacements au total, dont les deux emplacements PMR qui doivent être légèrement déplacés. La C.R.M.S. recommande de planter, notamment des arbres à haute tige, à l’articulation entre l’alignement construit du nouvel immeuble, l’espace public et le parking de manière à réduire l’impact visuel de celui-ci et de renforcer le maillage vert»;

Considérant que cet avis a été sollicité dans le cadre de l’article 237, § 1, du CoBAT : “Dans la zone de protection visée à l’article 228, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont soumis à l’avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu’à l’avis de la commission de concertation□; que certains des travaux visés dans l’avis de la C.R.M.S. (accès pompier, choix de l’implantation du parking à ciel ouvert) ne sont pas, comme tels, de nature à modifier les perspectives sur le bien classé; que, pour le surplus, l’avis souligne les qualités du projet qui met en valeur la forme urbaine circulaire caractérisant le square;

Considérant qu’il a été néanmoins tenu compte, par le demandeur, des observations formulées par la C.R.M.S. et ce, afin d’améliorer l’intégration du parking à ciel ouvert dans son environnement immédiat;

Considérant qu’en application de l’article 177/1 du CoBAT, le demandeur a en effet introduit, de sa propre initiative, des plans modifiés en vue de répondre à certaines remarques formulées par la commission de concertation et la C.R.M.S.;

Considérant qu’un complément d’informations a été transmis par courriel le 15 décembre 2015, reprenant un plan, une coupe et un complément à la note explicative, en pièces jointes au présent permis d’urbanisme;

Considérant que ces modifications demeurent accessoires puisqu’elles n’impliquent aucun changement du gabarit, du volume, de la structure, de la répartition ou de l’affectation des espaces, par rapport aux plans déposés initialement, qu’elles n’ont qu’un impact mineur sur le projet architectural global et ne procèdent pas d’options architecturales et esthétiques fondamentalement différentes du projet initial;

Considérant que le dépôt de ces plans modifiés ne nécessite pas de recommencer les actes d’instruction;

Considérant que les interventions ne portent pas atteinte aux cités-jardins et à leur zone de protection; que la C.R.M.S. ne doit dès lors pas être réinterrogée;

Considérant que les dérogations aux articles 11 et 12 du Titre I du R.R.U. sont néanmoins maintenues;

Considérant que le plan modifié montre une modification de l’aménagement du parking, côté Berensheide, en vue de faciliter les mouvements de giration d’entrée et de sortie sur le parking par un léger déplacement des premières places de parking (3 places de parking se situant encore dans la zone de recul au lieu de 4 initialement);

Considérant que la coupe complémentaire, selon l’axe de trait de coupe 3-3, permet de mieux vérifier l’impact du projet par rapport à la construction voisine n° 10 clos Hanse; que cette coupe montre que le projet n’aura finalement que peu d’impact sur cette parcelle, vu la différence de niveaux entre les deux parcelles et la présence de plantations en mitoyenneté; que cette

privatisation n'est possible qu'en choisissant des haies arbustives de type marcescente, comme spécifié dans le permis d'environnement;

Considérant qu'un renforcement des plantations est également proposé (cf. la coupe supplémentaire) en vue d'améliorer l'intégration paysagère du parking dans le cadre environnant;

Considérant que l'I.B.G.E. mentionne dans son permis d'environnement que le choix des essences de plantation devra se porter vers des haies d'arbustes indigènes de type marcescentes en vue de maintenir une «privacités» du parking à ciel ouvert par rapport à la maison voisine (cf. page 11 du permis d'environnement);

Considérant que l'implantation de places de parking en zone de recul tel que proposé est néanmoins interdit par l'article 11 du Titre I du R.R.U.;

Considérant également l'impact de ces places de parking en zone de recul par rapport à l'intégration dans le quartier et la lecture du projet dans son ensemble et la perception vers et depuis les cités-jardins et leur zone de protection;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas aménager de places de parking dans cette zone; que la suppression de 3 places de parking n'est pas problématique en tant que telle puisque l'article 7 du Titre VIII du R.R.U. permet de prévoir un nombre réduit de places de stationnement, voire même, si les conditions locales le permettent, de ne pas en aménager du tout;

Considérant qu'au vu des conditions locales en matière de stationnement, qui ont été décrites plus haut, du profil de mobilité des futurs occupants et tenant également compte de la pression automobile dans le quartier, une réduction de trois unités de parking, destinée à préserver l'intégrité de la zone de recul et à supprimer en partie une dérogation au titre I du R.R.U., n'est pas de nature à heurter le prescrit de l'article 7 du titre VIII du R.R.U. et peut donc être admise;

Considérant que, par son traitement paysager renforcé, ce parking à ciel ouvert permettra une lecture verdurissante de celui-ci et ce, dans la continuité de l'aménagement des abords;

[...]»;

Considérant que la partie adverse a ainsi exprimé les raisons pour lesquelles elle estimait pouvoir accorder la dérogation relativement faible qui était sollicitée quant au nombre d'emplacements de stationnement hors voirie; que ces raisons tiennent compte notamment de la réclamation du requérant quant à la configuration initialement prévue pour le parking à ciel ouvert qui jouxte sa propriété; que le requérant critique cette appréciation sans établir qu'elle serait entachée d'erreur manifeste; qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes du requérant et de l'autorité ou de substituer sa propre appréciation à celle de la partie adverse, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation, laquelle n'est pas établie en l'espèce; que le moyen unique n'est pas fondé;

V. Indemnité de procédure

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse demande que lui soit octroyée une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros, à la charge du requérant; qu'il y a lieu de faire droit à sa demande,

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont également mis à la charge du requérant.

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

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN

Michel LEROY