

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 161.408 du 19 juillet 2006

A.110.171/XIII-2385

En cause :

LANGER Georges,
ayant élu domicile chez
Me Jean Eric SACRE, avocat,
rue Franz Merjay 11
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Monique KESTEMONT-SOUMERYN, avocat,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme IMMOBILIERE BOVENBERG,

Instance reprise par :

**la Société anonyme FINANCIERE
BELGE D'INVESTISSEMENT**,

ayant élu domicile chez
Me Antoinette CORNET, avocat,
chaussée de La Hulpe 150
1170 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 septembre 2001 par Georges LANGER qui demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juillet 2001, déclarant non fondé le recours introduit par le requérant contre la décision du collège d'environnement du 20 février 2001, octroyant à la S.A.

IMMOBILIERE BOVENBERG un permis d'environnement pour l'exploitation d'un parking couvert de 37 emplacements sur un bien sis à Bruxelles, rue de Spa, 50 à 56, angle de la rue de Verviers, 13 à 21, cadastré 5^e division, section E, n° 15/Y;

Vu l'arrêt n° 107.324 du 4 juin 2002 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 5 juillet 2002 par le requérant;

Vu la requête introduite le 29 août 2002 par laquelle la société anonyme IMMOBILIERE BOVENBERG demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 18 septembre 2002 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu la requête en reprise d'instance adressée au Conseil d'Etat le 5 juillet 2004 par la société anonyme FINANCIERE BELGE D'INVESTISSEMENT;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 10 novembre 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure du requérant et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 30 mars 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 avril 2006;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. E. SACRE, avocat, comparaissant pour le requérant, Mes M. KESTEMONT-SOUMERYN et E. GONTHIER, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et Me A. CORNET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. Le 15 mai 2000, la S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG introduit, auprès de la ville de Bruxelles, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet de démolir, à l'exception de la façade à rue, le bâtiment sis rue de Spa, 50, de construire sur les parcelles libres de toute construction un complexe de logements, et de transformer aux mêmes fins les maisons sises rue de Verviers, 13 et 13A à Bruxelles. Elle introduit également, le même jour, une demande de permis d'environnement pour l'exploitation des installations intégrées dans les futurs bâtiments (parking couvert d'une capacité de 39 places, relevant de la rubrique 69 du Règlement général pour la protection du travail (R.G.P.T.), permis de classe I.B.; installation de combustion d'une puissance totale cumulée de 721 kW, rubrique 42 du R.G.P.T., permis de classe II).

2. La parcelle en cause a fait l'objet des affectations planologiques successives suivantes :

- au plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise arrêté le 28 novembre 1979 : zone d'habitation;
- au plan régional de développement (P.R.D.) arrêté le 3 mars 1995 : périmètre de protection du logement;
- au projet de P.R.D. arrêté le 9 juillet 1998 modifiant les dispositions indicatives du P.R.D. arrêté le 3 mars 1995 : espace vert à créer;
- au projet de plan régional d'affectation du sol (I) arrêté le 16 juillet 1998 : zone de parc avec intérieur d'îlot à maintenir;

- au projet de plan régional d'affectation du sol (II) arrêté le 30 août 1999 : zone de parc;
- au plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) arrêté le 3 mai 2001 : zone d'habitation à prédominance résidentielle.

3. Le projet litigieux étant un projet mixte au sens de l'article 3, 6°, de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, doit faire l'objet d'un rapport d'incidences et d'une enquête publique uniques. Le dossier de demande comporte un rapport d'incidences libellé comme suit :

" 1. Justification et résumé non technique de la demande

Le terrain, espace en friche actuellement, est dans un état abandonné et peu valorisant pour ce quartier en pleine renaissance. Il est situé en zone de logement au plan de secteur.

Il est prévu en espace vert au PRAS 2 mais cette affectation a fait l'objet d'une réclamation des habitants du quartier, relayée par le Collège et le Conseil de la Ville de Bruxelles.

Il y a par contre une revitalisation de ce quartier en matière de rénovation et construction de logements.

2. Autres incidences prévisibles du projet

Incidences sur :

- l'être humain, la faune et la flore : incidence positive dans un site urbain actuellement mal entretenu;
- l'air, l'eau et le climat : incidence globalement négligeable limitée dans le temps (durée du chantier);
- l'environnement sonore : incidence maîtrisable découlant des installations techniques modernes et négligeable pour le bâtiment lui-même. Augmentation de trafic liée au parking en sous-sol de 39 voitures mais négligeable eu égard au trafic du quartier lié aux activités administratives;
- paysage, l'urbanisme et le patrimoine : la nouvelle façade participe à la revalorisation globale du quartier; les parkings en sous-sol libèrent les voies de circulation;
- les domaines social et économique : mise à disposition des habitants de logements modernes et confortables (hygiène, température, humidité, acoustique).

Incidences prévisibles découlant des installations techniques sont celles liées :

- aux installations de combustion;
- aux installations de rejet d'air;
- aux rejets d'eau;

3. Mesures pour réduire les nuisances

Isolation thermique du bâtiment /consommation énergétique :

- la nouvelle façade thermiquement performante contribue à une diminution de la consommation énergétique des installations;
- les centrales et unités locales de chauffage, ventilation et refroidissement sont pourvues d'une régulation optimisant leur fonctionnement et la consommation d'énergie;

Installation de combustion :

- chaufferie constituée de plusieurs unités permettant un fonctionnement proche des besoins;
- utilisation du gaz naturel, respect des normes en vigueur;

Installation de rejet d'air : ventilation naturelle des parkings

Problème de trafic

- la présence des parkings dans l'immeuble, les facilités des déchargements et des chargements qui y sont prévues réduisent les encombrements et les stationnements sur la voie publique.

Réseau égout

- les eaux rejetées à l'égout correspondent aux évacuations type d'un bâtiment de logements (eaux usées et eaux fécales);
- le réseau de récolte d'eau dans les parkings comporte un séparateur d'hydrocarbure avant rejet dans l'égout public".

4. Une enquête publique eut lieu du 23 juin au 7 juillet 2000 et suscita sept réclamations, dont une émanant du requérant. Celui-ci est domicilié rue de Spa, 49 à Bruxelles, à proximité du terrain où doit s'implanter le projet litigieux. Dans sa réclamation, le requérant critiquait notamment l'insuffisance du nombre de places de parking prévues et la mauvaise visibilité à la sortie du garage-parking souterrain.

5. Le 31 octobre 2000, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.) refuse le permis d'environnement sollicité, en se fondant essentiellement sur le classement du site en "espace vert à créer prioritairement" dans la carte des "maillages verts" du P.R.D., classement qui aurait été confirmé par le projet de plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.), qui classerait le site en zone de parc.

6. Sur le recours de la S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG, le collège d'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale réforme la décision de l'I.B.G.E. et délivre le permis d'environnement le 20 février 2001, aux motifs que les dispositions du P.R.D. relatives au "maillage vert" n'ont qu'un caractère indicatif, et que, dans l'attente de l'entrée en vigueur du P.R.A.S., seules les dispositions du plan de secteur sont applicables.

7. Le 15 mars 2001, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles délivre le permis d'urbanisme pour le projet litigieux. L'actuel requérant n'a pas introduit de recours contre ce permis d'urbanisme.

8. Le 6 avril 2001, l'actuel requérant et un autre riverain introduisent des recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du collège d'environnement du 20 février 2001 octroyant le permis d'environnement. La S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG transmet ses observations au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 5 juin 2001. Les deux requérants adressent au Gouvernement une note complémentaire dans laquelle ils exposent notamment ce qui suit :

" L'installation des 37 parkings est de nature à entraîner des nuisances graves qui n'ont pas été identifiées dans le rapport d'incidences, lequel ne propose pas davantage de mesures propres à assurer la protection de l'environnement, de la santé et de la sécurité de la population.

L'on relève en particulier les points suivants :

- l'issue du parking est située pratiquement en face de l'école primaire Saint-Louis inquiétudes justifiées formulées par le directeur de l'école par lettre du 12 septembre 2000;
- le quartier est déjà saturé par la circulation automobile, source de nombreux embouteillages et donc source de pollution aussi bien atmosphérique que sonore;
- la disposition des lieux est telle que la sortie du parking nécessitera d'empiéter sur les deux voies de circulation, ce qui est encore de nature à aggraver les difficultés déjà existantes.

En réalité, le rapport d'incidences particulièrement squelettique (1 page!) n'a pas relevé ces éléments et par conséquent, ne formule pas de solution.

Plus généralement, le rapport en question ne reprend manifestement pas le contenu minimum imposé par l'article 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997.

Il en résulte que le Collège d'environnement n'a pas été mis en mesure d'apprécier pleinement les incidences du projet sur l'environnement et que, partant, sa décision est viciée et doit par conséquent être annulée".

9. L'audition a lieu le 14 juin 2001. Par un arrêté du 5 juillet 2001, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale rejette les recours et confirme la décision du collège d'environnement du 20 février 2001 octroyant le permis d'environnement. Cet arrêté du 5 juillet 2001 constitue l'acte attaqué. Il est notifié au requérant par une lettre recommandée du 10 juillet 2001, parvenue à son destinataire le 11 juillet 2001. Il est motivé comme suit :

" 3.1.

Le projet en cause est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) tel qu'approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001.

Le projet trouve dès lors pleinement sa place dans cette zone puisque celle-ci est réservée principalement au logement.

La parcelle concernée par le projet ne sera dès lors en aucun cas maintenue en espace vert comme cela est souhaité par les requérants puisque le terrain est destiné à la construction de logement.

Le refus du permis d'environnement opposé par l'I.B.G.E. était motivé principalement par des considérations urbanistiques et notamment par le fait que l'installation était située en zone de parcs au nouveau projet de Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS.).

Ces arguments ne sont aujourd'hui plus valables eu égard à l'entrée en vigueur du PRAS.

3.2

Lors de la commission de concertation du 5 septembre 2000, la Ville de Bruxelles, l'A.A.T.L, le S.M.S. et la S.D.R.B. ont émis un avis favorable, à condition de revoir les plans dans la mesure indiquée. Ces plans modifiés ont été produits dans le cadre du présent recours.

Le 6 février 2001, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente a revu son avis défavorable du 6 juin 2000 et a rendu un avis favorable conditionnel sur lesdits plans modifiés. Ces conditions doivent être jointes aux conditions du présent permis.

3.3

Selon les requérants, la décision du Collège d'environnement est affectée d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'elle considère, à tort, que les conditions imposées suffiraient à assurer la protection de l'environnement et de la santé et de la sécurité de la population.

Ils invoquent notamment le fait qu'aucune des mesures imposées n'est de nature à limiter les nuisances liées à la présence de 37 véhicules supplémentaires dans le quartier déjà sursaturé par la circulation automobile.

Dans une ville, de tels projets ne sont pas excessifs. Ils sont même monnaie courante et les inconvénients qu'en supporteraient les riverains sont inhérents au fait d'habiter une ville.

De plus, les problèmes de mobilité craints par les requérants ne se fondent en réalité sur aucune preuve.

Il ne pourrait y avoir de nuisances disproportionnées que si les véhicules sortaient et entraient en même temps. Cela suppose que les locataires aient le même profil d'emploi, de mobilité et de gestion du temps. C'est une hypothèse parfaitement théorique.

Ils soutiennent que l'issue du parking serait située pratiquement en face de l'école primaire St-Louis. Toutefois, l'école se situe rue de Verviers et la sortie du garage se situe rue de Spa. De plus, la rue de Verviers est une rue à sens unique. Les

véhicules sortant du garage ne pourraient donc pas s'y engager. On perçoit dès lors mal les nuisances que la situation du parking pourrait engendrer par rapport à l'école.

Quant au fait que le quartier est déjà sursaturé par la circulation automobile, c'est une critique contradictoire avec celle formulée par les requérants relative à l'insuffisance d'emplacements de parking par rapport au nombre de logements prévus initialement (50).

Lors de l'audition, ils se sont également plaints du parking sauvage qui existe dans leur quartier.

Outre qu'il ne s'agit pas d'une nuisance générée par le projet incriminé, force est de constater que le fait de prévoir la construction d'un garage avec les logements constitue sans aucun doute un avantage en déchargeant la voirie d'autant de véhicules et en diminuant la pression de stationnement :

un nombre de 37 emplacements de parking en sous-sol n'est pas excessif et permet de décharger la voirie d'autant de véhicules.

Eu égard à ce qui précède, les recours sont rejetés.

Le permis d'environnement octroyé par le Collège d'environnement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions en ce compris les conditions d'exploiter qu'il contient";

Considérant que, par requête introduite le 5 juillet 2004, la S.A. FINANCIERE BELGE D'INVESTISSEMENT demande à reprendre l'instance de la S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG; qu'il ressort des annexes à cette requête que la S.A. FINANCIERE BELGE D'INVESTISSEMENT a absorbé la S.A. IMMOBILIERE BOVENBERG le 5 juin 2003; qu'il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de reprise d'instance de la S.A. FINANCIERE BELGE D'INVESTISSEMENT;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, en particulier de ses articles 12 et 37, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'erreur ou de la contradiction dans les motifs, en ce que le rapport d'incidences déposé en annexe à la demande de permis d'environnement n'aurait pas comporté certaines des mentions prescrites par l'article 37 de l'ordonnance du 5 juin 1997, précitée; qu'il expose que le rapport d'incidences joint à la demande de permis d'environnement serait "pour le moins squelettique et purement formel", puisqu'il ne comporterait qu'une seule page et qu'il ne répondrait pas au prescrit de l'article 37 de l'ordonnance précitée, à tout le moins sur les points suivants :

- " - 37, 2° : synthèse des différentes solutions envisagées ayant présidé au choix du projet introduit par le demandeur eu égard à l'environnement : absence totale;

- 37, 3° : description des éléments et de l'aire géographique susceptible d'être affectés par le projet, notamment à l'aide de plans : absence totale;
- 37, 4°, 5° et 7° : inventaire et évaluation des incidences et description des mesures visant à les supprimer ou les réduire : le rapport ne tiendrait aucun compte de la présence à proximité immédiate d'une école primaire, pas plus que du fait que le quartier est déjà sursaturé par la circulation automobile et les nuisances qui y sont liées;
- 37, 6° : énumération des dispositions et prescriptions légales et réglementaires applicables: absence totale";

que le requérant affirme qu'en présence d'un rapport aussi manifestement déficient, la partie adverse n'aurait pas été en mesure d'apprécier pleinement les incidences du projet sur l'environnement et que c'est en violation des dispositions reprises au moyen que l'acte attaqué aurait déclaré non fondés ses arguments relatifs aux nuisances causées par le projet, puisque l'autorité n'aurait pas eu à sa disposition les éléments d'information jugés indispensables par le législateur, énumérés dans l'article 37 de l'ordonnance du 5 juin 1997;

Considérant que l'article 37 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement énumère d'une part les indications que doit contenir la demande de permis d'environnement et d'autre part les éléments que le rapport d'incidences doit "au moins" comporter;

Considérant que l'ordonnance ne commine aucune sanction - et donc aucune nullité - en cas de rapport d'incidences manquant ou lacunaire; qu'en pareille hypothèse, l'autorité doit en avertir le demandeur de permis et lui permettre de fournir les documents et renseignements manquants; que les lacunes et erreurs d'un dossier ne sont susceptibles d'entraîner l'annulation de l'autorisation consécutive que si elles ont raisonnablement pu vicier l'appréciation de l'autorité;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant n'expose pas en quoi les éventuelles lacunes du rapport d'incidences auraient faussé l'appréciation portée par la partie adverse sur la demande, mais se borne à alléguer l'absence de certaines des mentions énumérées dans l'article 37 de l'ordonnance;

Considérant que l'aspect immobilier du projet était bien connu de la partie adverse, puisque le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et

échevins de la ville de Bruxelles pour le projet le 15 mars 2001 a été accordé sur avis conforme du fonctionnaire délégué de la partie adverse;

Considérant que le rapport d'incidences joint à la demande contient les indications essentielles quant aux nuisances prévisibles pour un projet de la nature de celui envisagé; que ce rapport signale en effet, parmi les incidences prévisibles du projet, une "augmentation de trafic liée au parking en sous-sol de (37) voitures mais négligeable eu égard au trafic du quartier lié aux activités administratives", et précise que "(...) les parkings en sous-sol libèrent les voies de circulation"; que, sous la rubrique "mesures pour réduire les nuisances", le rapport d'incidences relève, quant à l'installation de rejet d'air, qu'une ventilation naturelle des parkings est prévue; que, quant au problème du trafic, le rapport indique que "la présence des parkings dans l'immeuble, les facilités des déchargements et des chargements qui y sont prévues réduisent les encombrements et les stationnements sur la voie publique";

Considérant qu'en outre, dans une lettre du 13 juin 2001, le conseil du requérant a attiré l'attention du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sur les nuisances qui, selon son client, n'étaient pas suffisamment explicitées dans le rapport d'incidences, notamment la présence d'une école à proximité de l'issue du parking, la saturation du quartier par la circulation automobile et la disposition des lieux rendant difficile l'aménagement d'une sortie de parking à cet endroit;

Considérant qu'il ressort du procès-verbal de l'audition du 14 juin 2001 que le conseil du requérant a développé à nouveau ces mêmes arguments lors de ladite audition, tout en insistant sur le souhait des habitants du quartier de conserver un espace vert;

Considérant qu'il apparaît ainsi du dossier de l'affaire que la partie adverse était pleinement informée des implications environnementales du projet lorsqu'elle a adopté l'arrêté attaqué et qu'elle était informée, au moment où elle a pris la décision critiquée, des divers risques de nuisances qui, selon le requérant, n'auraient pas été mentionnés dans le rapport d'incidences alors qu'ils auraient dû l'être;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué envisage de manière détaillée les risques de nuisances avancés par le requérant au cours de l'instruction du recours administratif (problèmes de mobilité, présence d'une école à proximité, sur-saturation du quartier par la circulation automobile); que le requérant ne précise pas en quoi l'appréciation ainsi portée par la partie adverse serait faussée en raison des lacunes prétendues du rapport d'incidences; que la motivation de l'acte attaqué démontre au

contraire que la partie adverse a statué en tenant compte de tous les risques de nuisances pouvant découler du projet, y compris de ceux qui n'étaient pas mentionnés dans le rapport d'incidences mais qui ont été allégués par le requérant au cours de l'instruction du recours administratif; qu'il n'est pas allégué que l'appréciation portée par la partie adverse sur ces risques de nuisances aurait été déraisonnable; que le moyen unique de la requête n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Il est donné acte à la société anonyme FINANCIERE BELGE D'INVESTISSEMENT de la reprise de l'instance de la société anonyme IMMOBILIERE BOVENBERG.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 473,53 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf juillet deux mille six par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUT,	conseiller d'Etat,
KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.