CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 163.546 du 12 octobre 2006

A.172.499/XIII-4148

En cause : 1. **SERVAES** Jacqueline,

2. **MABIC** Nicole,

3. **ROPERS** Alain,

4. **MOFFETT** Larry,

5. **VANDEN BERGHE** André,

ayant tous élu domicile chez
Me Vincent LETELLIER, avocat,
rue Royale 233
1210 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune d'Ixelles**,

2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

OOSTENS Micheline,

ayant élu domicile chez
Me Jacques SAFRAN, avocat,
Dieweg 274
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 28 avril 2006 par Jacqueline SERVAES, Nicole MABIC, Alain ROPERS, Larry MOFFETT et André VANDEN BERGHE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 28 novembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à Micheline OOSTENS l'autorisant à construire sur un terrain situé 41, rue du Président un immeuble de cinq

logements ainsi que de la décision du fonctionnaire délégué accordant des dérogations au règlement régional d'urbanisme;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation des mêmes décisions;

Vu la requête introduite le 11 mai 2006 par laquelle Micheline OOSTENS demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. HOUYET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 8 août 2006 fixant l'affaire à l'audience du 7 septembre 2006 à 09.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^me^ GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me V. LETELLIER, avocat, comparaissant pour les requérants, M^me^ P. VAN DER LIJN, fonctionnaire, comparaissant pour la première partie adverse, Me Ch. LEPINOIS, loco Me Ph. COENRAETS, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me C. DE LEMOS, loco Me J. SAFRAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 15 décembre 2003, Micheline OOSTENS demande au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles un permis l'autorisant à construire un immeuble comportant cinq logements sur un bien situé 41, rue du Président à Ixelles, cadastré section A1, n° 350 N8.

Après dépôt des documents destinés à compléter la demande, il est accusé réception de celle-ci le 20 avril 2004.

2. Une enquête publique est organisée du 10 au 24 mai 2004 en raison du fait que le projet de la demanderesse implique une dérogation aux articles 4, 6 et 13 du titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.). Cinq réclamations et demandes d'audition par la commission de concertation sont adressées à la commune d'Ixelles.

3. Le 9 juin 2004, la commission de concertation donne un avis défavorable à l'encontre de la demande. Cet avis est rédigé de la manière suivante :

" - attendu que la demande tend à construire un immeuble de 5 logements sur un terrain non bâti;
- considérant que 5 réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique, portant, notamment, sur l'alignement de la construction au bâtiment voisin de gauche le plus élevé et hors gabarit dans la rue, sur l'abattage d'arbres de haute tige apportant une qualité de vie aux habitants et sur l'emprise du parking en sous-sol sur le jardin;
- considérant que le volume du bâtiment projeté s'aligne sur celui de l'immeuble voisin de gauche, hors gabarit par rapport aux immeubles de cette partie d'îlot, tant en hauteur qu'en profondeur;
- considérant que le dépassement en profondeur du bâtiment de droite, aussi bien celui de 3 m au premier et deuxième étages que celui de 6,73 m au troisième étage, ainsi que celui de 4 m bordant la terrasse au quatrième, sont de nature à nuire aux conditions d'habitabilité de l'immeuble de droite;
- considérant qu'il convient de ne pas dépasser le profil mitoyen de l'immeuble de gauche, ni celui de l'immeuble de droite aux étages, à une distance d'au moins 3 m de celui-ci, afin de ne pas modifier les caractéristiques des immeubles avoisinants, dont ceux de la rue Isidore Verheyden situés à proximité;
- considérant que les parkings souterrains occupent plus de 50 % du jardin et que sept emplacements sont prévus pour cinq logements, mais que le parking possède un accès du côté du bâtiment de la rue Isidore Verheyden, situé sur (la) même parcelle, et qu'il convient de préciser la répartition des emplacements de parking entre les deux immeubles;
- considérant qu'une partie de la façade est traitée de manière identique à la porte de garage, en bardage métallique gris foncé;
- considérant qu'un même traitement est prévu sur la partie gauche de la façade du rez-de-chaussée abritant un local de rangement;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas traiter le rez-de-chaussée comme une façade aveugle, de prévoir l'accès du local rangement à l'intérieur de l'immeuble et de pourvoir celui-ci de fenêtres;
- considérant que les éléments de composition de façade (balcons en saillie de 4,20 m de large, fenêtres pivotantes de 1,70 x 1,70 m,...) sont disproportionnés par rapport aux caractéristiques des immeubles de la rue;
- considérant qu'il y a lieu en outre de vérifier si une demande de permis de lotir est nécessaire si la parcelle est destinée à la vente;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée".

4. Micheline OOSTENS produit des plans modifiés et une nouvelle enquête publique est organisée du 25 avril au 9 mai 2005 en raison du fait que le projet de la

requérante implique une dérogation aux articles 4, 6 et 13 du titre I[er] du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.). Onze réclamations et une pétition sont adressées à la commune d'Ixelles.

5. Le 25 mai 2005, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel à l'égard de la demande modifiée. Cet avis est rédigé de la manière suivante :

" - attendu que la demande tend à construire un immeuble de 5 logements sur un terrain non bâti;
- attendu que 9 réclamations et une pétition totalisant 11 signatures ont été introduites au cours de l'enquête publique, portant principalement sur le gabarit important de l'immeuble, sur l'alignement de la construction au bâtiment voisin de gauche le plus élevé et hors gabarit dans la rue, sur l'abattage d'arbres à haute tige apportant une qualité de vie aux habitants, sur l'emprise conséquente du parking en sous-sol sur le jardin et sur la fermeture de l'aéra existant au milieu du bâtiment de gauche;
- vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 9 juin 2004 pour la même demande;
- considérant que la profondeur du parking en sous-sol a été réduite de 0,50 m en fond de parcelle et de 1,50 m environ sur la parcelle de la rue Verheyden;
- considérant que le parking occupe ainsi moins de 50 % de la zone de cours et jardins, si l'on considère le terrain du n° 13 de la rue Verheyden, et ne déroge plus à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que le demandeur a indiqué en séance sa volonté d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot;
- considérant qu'un emplacement de parking est prévu par nouveau logement et un emplacement pour l'immeuble sis rue Verheyden;
- considérant qu'à l'arrière, le nouvel immeuble s'aligne aux étages, à une distance d'au moins 3 m, sur le profil mitoyen des immeubles voisins;
- considérant cependant que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse de 3 m celui de l'immeuble de droite, que cette disposition ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen et qu'elle n'est pas de nature à nuire aux caractéristiques de la parcelle voisine;
- considérant que seul le volume arrière arrondi déroge à l'article 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant qu'un étage a été ajouté à ce volume arrondi par rapport au projet précédent;
- que cet ajout augmente l'effet de masse de l'immeuble du côté de l'intérieur d'îlot, d'autant plus que celui-ci est situé à proximité d'un angle de l'îlot, et qu'il convient de ne pas dépasser de manière aussi importante le niveau de la terrasse arrière du deuxième étage de l'immeuble voisin de droite;
- considérant qu'à l'avant, un nouveau volume a été ajouté du côté droit au quatrième étage de l'immeuble;
- qu'il y a lieu de mieux respecter la hauteur de corniche des immeubles de cette partie de la rue, tout en considérant que l'immeuble de gauche est anormalement haut;
- qu'il convient par conséquent de placer ce volume en retrait de 2 m, correspondant à l'emplacement de la souche de cheminée de l'immeuble de droite;
- considérant que les logements offrent de bonnes conditions d'habitabilité;
- considérant cependant qu'il convient de prévoir une aire de rotation de minimum 1,50 m de diamètre sur les paliers d'ascenseur, conformément à l'article 11 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme;

- considérant que les permis d'urbanisme délivrés pour l'immeuble de gauche mentionnent des cuisines et une cage d'escalier en bordure de l'aéra situé contre la mitoyenneté;
- considérant que les modifications apportées au traitement de la façade concourent à une meilleure intégration de l'immeuble dans le front bâti;
- considérant cependant qu'une partie de la façade est recouverte d'un bardage métallique gris foncé qui s'accorde mal aux caractéristiques dominantes des façades de la rue et de celles de l'intérieur de l'îlot;
- considérant qu'un enduit teinté serait davantage en harmonie avec le cadre urbain environnant;
- considérant qu'il y a lieu d'intégrer les descentes d'eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade, conformément à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que, moyennant modifications, le projet n'est pas de nature à nuire au bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE, sous réserve de :

- réduire d'un niveau l'avancée arrondie en façade arrière;
- reculer, en façade avant, le nouveau volume du quatrième étage, côté droit, de 2 m environ;
- se conformer au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite et, notamment, prévoir une aire de rotation de 1,50 m minimum sur les paliers d'ascenseur;
- ne pas placer de bardage métallique sur les façades, tant à l'avant qu'à l'arrière;
- intégrer les descentes d'eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade;
- prévoir une finition claire du mur clôturant l'aéra de l'immeuble mitoyen gauche;
- fournir des plans modificatifs à la Commune pour la délivrance du permis d'urbanisme".

6. Le 14 juillet 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles émet un avis favorable conditionnel et demande au fonctionnaire délégué d'accorder des dérogations aux articles 4, 6 et 13 du R.R.U.. Cet avis et cette demande sont motivés dans des termes identiques à ceux de l'avis de la commission de concertation du 25 mai 2005.

L'avis favorable est donné sous réserve de respecter les conditions suivantes :

" 1. les mesures de sécurité prescrites par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale seront de stricte application;
2. le raccordement au réseau d'égout public devra obligatoirement être réalisé via une chambre de visite équipée d'un siphon disconnecteur;
3. les prescriptions du Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines seront de stricte application (la rehausse de mitoyen devra être réalisée au moyen des mêmes matériaux et de la même épaisseur que le mur existant);
4. les murs d'héberge seront traités dans le même style que les façades et avec des matériaux identiques;
5. des plans modificatifs devront être transmis à la Commune pour la délivrance du permis d'urbanisme, respectant les conditions suivantes :
   - réduire d'un niveau l'avancée arrondie en façade arrière;

- reculer, en façade avant, le nouveau volume du quatrième étage, côté droit, de 2 m environ;
- se conformer au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite et, notamment, prévoir une aire de rotation de 1,50 m minimum sur les paliers d'ascenseur;
- ne pas placer de bardage métallique sur les façades, tant à l'avant qu'à l'arrière;
- intégrer les descentes d'eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade;
- prévoir une finition claire du mur clôturant l'aéra de l'immeuble mitoyen gauche".

La demande de dérogation est formulée comme suit :

" Demande de dérogation :

- au Règlement Régional d'Urbanisme : Titre I art. 4 (profondeur), art. 6 (toiture) et art. 13 (maintien d'une surface perméable)".

7. Le 29 août 2005, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel à l'égard de la demande modifiée et accorde des dérogations aux articles 4, 6 et 13 du R.R.U.. Cette décision, qui constitue le second acte attaqué et cet avis sont motivés dans des termes identiques à ceux de l'avis de la commission de concertation du 25 mai 2005. L'avis favorable est aussi assorti des mêmes conditions que celles émises dans l'avis du 25 mai 2005 précité. Les dérogations au R.R.U. sont accordées.

8. Suite à cet avis, Micheline OOSTENS produit une nouvelle fois des plans modifiés.

9. Le 28 novembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles accorde le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue le premier acte attaqué, reprend l'avis de la commission de concertation ainsi que l'avis et la décision du fonctionnaire délégué précités. Il comporte une motivation identique aux avis précités;

Considérant que, par requête introduite le 11 mai 2006, Micheline OOSTENS, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que les parties adverses soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours au motif qu'il serait tardif; que la première partie adverse rappelle que le permis attaqué a été délivré le 28 novembre 2005; qu'elle se demande si les parties requérantes n'ont pas tardé à effectuer les démarches nécessaires afin de prendre connaissance du contenu du permis et estime que si tel est le cas, le recours devrait être considéré comme tardif; que la seconde partie adverse souligne que l'ensemble des

requérants a participé activement à la procédure de délivrance du permis en réclamant et suivant la procédure de près, assisté à cet effet pour certains par des conseils professionnels; qu'elle rappelle qu'un requérant doit faire preuve de diligence et ne peut, par son attitude, retarder le moment d'une prise de connaissance suffisante du permis; qu'elle estime que les requérants n'ont fait usage de leur droit d'accès à l'information que fort tardivement en n'effectuant des démarches via leur conseil auprès de la commune que le 9 mars 2006, soit près de 3 mois et demi après la délivrance de l'acte attaqué; qu'elle soutient que cette attitude peu diligente ne peut aboutir à prolonger indéfiniment le délai de prise de connaissance de l'acte;

Considérant qu'il appartient à la partie soutenant qu'un recours est tardif d'apporter la preuve de ce qu'elle allègue; qu'en l'espèce, les parties adverses n'établissent pas que les requérants aient connu ou aient pu connaître l'acte contesté plus de soixante jours avant la formation du présent recours; que l'exception d'irrecevabilité doit être rejetée;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 153, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, dans une première branche, ils rappellent qu'en vertu de la disposition du COBAT précitée, le fonctionnaire délégué peut accorder des dérogations au règlement régional d'urbanisme soit d'office, dans le cadre de l'imposition de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux, soit lorsqu'elles sont sollicitées dans la demande et que si elles ne sont pas le corollaire d'une condition imposée par le fonctionnaire délégué, les dérogations doivent faire l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins; qu'ils constatent qu'en l'espèce, le collège des bourgmestre et échevins a proposé au fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations à trois dispositions distinctes du titre I^{er} du R.R.U., à savoir, l'article 4 qui concerne la profondeur, l'article 6 qui concerne la hauteur et l'article 13 qui impose le maintien d'une surface perméable minimum et que ces trois dérogations ont été accordées; que, notamment, ils observent que le collège des bourgmestre et échevins sollicite une dérogation à l'article 13 du R.R.U. alors qu'il considère que "le parking occupe moins de 50 % de la zone de cours et jardins, si l'on considère le terrain du n^{o} 13 de la rue Isidore Verheyden, et ne déroge plus à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme"; qu'ils y voient une contradiction entre les motifs et le dispositif de la proposition; que, cependant, selon eux, la considération selon laquelle le parking occupe moins de 50 % de la zone de cours et jardin, même en tenant compte du terrain du n^{o} 13 de la rue Isidore Verheyden, n'est pas exacte puisqu'en additionnant les deux parcelles, on obtient 115 m^2 d'espace de terre pleine, pour 144,40

m^2 d'emprise du parking en sous-sol; qu'à leur estime, le collège semble avoir erronément compté la partie de la parcelle litigieuse affectée en terrasse au rez-de-chaussée comme zone de pleine terre; qu'ils concluent que la proposition de dérogation n'étant pas valablement motivée, le fonctionnaire délégué ne pouvait accorder les dérogations;

que, dans une seconde branche, ils soutiennent que la décision du fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations ne repose sur aucun motif adéquat, pertinent et admissible, qu'en réalité, la motivation du fonctionnaire délégué constitue une reprise, mot pour mot, de la motivation de l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 25 mai 2005 et que la décision du fonctionnaire délégué ne repose sur aucun motif propre, alors que le caractère restrictif de la procédure de dérogation doit être garanti, notamment au travers de l'exigence d'une motivation particulière de la décision du fonctionnaire délégué et que l'existence, dans le voisinage immédiat, d'une situation identique ou similaire à celle projetée ne peut suffire à justifier une dérogation; qu'à propos de la dérogation à l'article 13 du R.R.U., ils développent la même critique que celle exposée dans la première branche du moyen;

Considérant que la première partie adverse note qu'en ce qui concerne la demande de dérogation à l'article 13 du R.R.U., le calcul effectué par les requérants est erroné en ce qu'ils considèrent la surface de terre arable comme n'étant pas une surface perméable; qu'en effet, selon elle, l'article 13 doit se lire au regard de l'article 12 du R.R.U. qui définit clairement ce que l'on entend par aménagement de zone de cours et jardin en visant le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif; qu'elle soutient que la présence d'une couche de terre arable allant de 80 cm à 150 cm permet la mise en oeuvre d'un aménagement d'un jardin aboutissant à un développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif; qu'elle relève que la parcelle litigieuse étant vouée à être construite, aucune gestion de la flore n'a été effectuée sur le terrain, une végétation sauvage s'est développée sur le site et le projet tel qu'autorisé effectue un aménagement paysager de qualité avec des parties abondamment plantées; qu'elle conclut que dès lors, compte tenu du projet tel qu'autorisé, le fonctionnaire délégué a motivé son avis de façon tout à fait suffisante;

Considérant qu'en ce qui concerne la première branche du moyen, la seconde partie adverse soutient qu'à propos de la référence à l'article 13 du titre I^{er} du R.R.U., le projet n'y déroge pas, comme le précise l'avis du fonctionnaire délégué, et que ce dernier ne devait donc pas motiver, de manière spéciale, en quoi le projet dérogerait à cet article 13; qu'en ce qui concerne la seconde branche, elle rappelle qu'une autorité administrative peut s'approprier les motifs d'une autre instance en sorte que cela n'implique pas que l'autorité n'ait pas procédé à un examen concret des

circonstances de la cause; qu'à propos de la prétendue dérogation à l'article 13 du R.R.U., s'il est vrai que le projet en cause prévoit un parking en sous-sol, elle fait valoir que celui-ci est recouvert d'une couche de terre arable de 80 à 150 centimètres et que la présence de cette couche de terre permet ainsi de maintenir sur toute la superficie du garage une surface perméable, laquelle est en pleine terre; qu'elle soutient par ailleurs que, compte tenu de l'épaisseur de cette couche, il est possible d'y aménager un jardin et ce notamment en y plantant des fleurs ou d'autres végétaux; qu'elle conclut que nonobstant la présence d'un parking en sous-sol, la zone de recul et la zone de cours et jardins du projet en cause comportent bien une surface perméable au moins égale à 50 % de leur surface cumulée et que dès lors que la dérogation à l'article 13 du titre I^{er} du R.R.U. n'était pas requise, et qu'il ne convenait pas de motiver en quoi le projet en cause impliquerait cette dérogation;

Considérant que l'intervenante ne se prononce pas à propos du premier moyen;

Considérant que l'article 13 du R.R.U. dispose comme suit :

" La zone de recul et la zone de cours et jardins comportent ensemble une surface perméable au moins égale à 50 % de leur surface cumulée. Cette surface perméable est en pleine terre, plantée ou recouverte de matériaux perméables. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins est néanmoins autorisée, pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites et si les conditions d'exposition l'exigent";

Considérant, quant à la première branche, que les requérants soutiennent que la proposition de dérogation à l'article 13 du R.R.U. émise par la première partie adverse n'est pas valablement motivée; que, cependant, l'article 153, § 2 du COBAT n'impose pas au collège de bourgmestre et échevins de présenter une proposition motivée au fonctionnaire délégué; que les requérants ne peuvent donc contester la validité de la motivation d'une proposition qui n'était pas requise; que la première branche du premier moyen n'est pas sérieuse;

Considérant, quant à la seconde branche, que plus de la moitié des zones de recul et de cours et jardins concernées est occupée par un parking situé en sous-sol; que c'est en vain que les parties adverses soutiennent que celui-ci étant recouvert d'une couche de terre arable de 80 à 150 centimètres, il constituerait une surface perméable au sens dudit article 13, susceptible d'être aménagée en jardin et qui couvrirait donc plus de 50% de la surface cumulée de ces zones; qu'en effet, l'article 2, 19^{o} du R.R.U. définit une surface perméable au sens du titre premier dont relève l'article 13, comme "une surface qui permet le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol, à l'exclusion des

surfaces situées au-dessus de constructions en sous-sol"; que, dès lors, la surface de terre arable revêtant le parking en sous-sol ne peut être qualifiée de surface perméable au sens de l'article 13 précité; qu'une dérogation à cette disposition devait donc être accordée par le fonctionnaire délégué pour que le projet autorisé puisse être admis en ce qui concerne l'aménagement des zones de recul et de cours et jardins;

Considérant qu'il ressort explicitement du dispositif de la seconde décision contestée que la dérogation de l'article 13 du R.R.U. a été octroyée; que celle-ci précise en effet que : "Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme : Titre I art. 4 (profondeur), art. 6 (toiture) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) sont accordées"; que, toutefois, la seule motivation que le second acte attaqué comporte au sujet de l'aménagement des zones de recul et de cours et jardins est en complète contradiction avec la décision prise de déroger à l'article 13 du R.R.U.; que le fonctionnaire délégué n'y explique pas les raisons pour lesquelles il a octroyé la dérogation mais celles pour lesquelles aucune dérogation à cette disposition n'était requise; qu'en effet, la motivation est la suivante :

" Considérant que la profondeur du parking en sous-sol a été réduite de 0,50 m en fond de parcelle et de 1,50 m environ sur la parcelle de la rue Verheyden; Considérant que le parking occupe ainsi moins de 50 % de la zone de cours et jardins, si l'on considère le terrain du n° 13 de la rue Verheyden, et ne déroge plus à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme";

Considérant que la seconde décision entreprise n'est donc pas valablement motivée en ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du R.R.U. et est partant illicite; que, dans cette mesure, la seconde branche du premier moyen est sérieuse;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation des articles 2.5, 2° et 0.6 du P.R.A.S. et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, dans une première branche, ils font valoir que l'article 2.5, 2° du P.R.A.S. impose à l'autorité qui délivre un permis de s'assurer que "les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant" et que cette disposition s'applique à l'ensemble du projet et non seulement à l'aspect visible depuis la voie publique; qu'ils rappellent qu'en outre, l'article 0.6 du P.R.A.S. impose l'obligation positive, à charge des parties adverses, de garantir que les actes et travaux améliorent les qualités, notamment esthétiques, de l'intérieur de l'îlot; qu'ils constatent que la première partie adverse retient qu'il doit être tenu compte de la situation du projet à proximité d'un angle de l'îlot et donc de ses incidences et, particulièrement, de l'effet de masse, à l'intérieur de l'îlot et qu'elle semble donc avoir été particulièrement attentive à l'aspect du projet du point de vue des habitants de la rue Isidore Verheyden; qu'ils

soutiennent que, toutefois, au delà de ce constat de la proximité de l'angle de la rue, l'attention de la partie adverse s'est limitée au volume arrondi accolé à l'arrière de la construction en projet et nullement à l'aspect général de sa partie arrière qui présente un gabarit exorbitant compte tenu de sa hauteur et de sa profondeur; que les requérants estiment qu'outre les dispositions visées au moyen, l'exigence particulière de motivation se déduit également du nombre et de la qualité des réclamations adressées dans le cadre des deux enquêtes publiques qui se sont succédées; qu'ils rappellent que pour l'essentiel, ces réclamations portaient sur le gabarit exorbitant - tant en hauteur qu'en profondeur - côté arrière du projet; qu'ils constatent que si la motivation de la décision du fonctionnaire délégué et de celle du collège - identiques - traduisent un examen "millimétré" du respect des règles de profondeur définies par l'article 4 du R.R.U., aucune instance n'a procédé à l'appréciation in concreto du projet dans le cadre bâti environnant, que si ces instances ont relevé que les nouveaux plans augmentent la hauteur du volume arrondi ce qui augmente l'effet de masse, pour imposer la diminution d'un étage de ce volume, elles n'ont cependant pas répondu aux contestations des riverains qui n'étaient pas tant dirigées contre ce volume accessoire que sur l'aspect d'ensemble - hauteur et profondeur - de l'arrière du bâtiment en projet; qu'ils ajoutent que, pour le surplus, la commission de concertation s'est limitée à examiner le raccord de la hauteur en façade avant, en suggérant de reculer le volume gauche du dernier étage et qu'en se bornant à reproduire cet avis, le collège ne répond pas aux exigences de motivation qui lui sont imposées par les dispositions visées au moyen;

Considérant que la première partie adverse souligne les qualités esthétiques et architecturales du projet qui autorise la construction d'une immeuble en lieu et place de ce qu'elle qualifie de "dent creuse", et minimise ainsi l'impact visuel des murs pignons; qu'elle estime que l'acte attaqué analyse longuement les qualités architecturales du projet et prend un soin particulier à motiver l'intégration de ce projet par rapport aux immeubles voisins;

Considérant que la seconde partie adverse estime qu'il apparaît à la lecture du permis attaqué que la première partie adverse a motivé à suffisance en quoi le projet s'accorderait avec le cadre urbain environnant et ce notamment compte tenu du gabarit important de l'immeuble à l'arrière; qu'elle rappelle ces motifs;

Considérant que l'intervenante ne se prononce pas à propos du second moyen;

Considérant que la première partie adverse a eu égard à l'intégration de la partie arrière du bâtiment autorisé dans le cadre environnant; qu'elle a notamment veillé

à son alignement par rapport aux immeubles voisins et a pris en considération sa profondeur; qu'elle n'a pas ignoré le caractère imposant du bâtiment projeté et a souligné dans la motivation du premier acte attaqué son effet de masse du côté de l'intérieur d'îlot; qu'ainsi, afin de restreindre celui-ci, une réduction d'un niveau de l'avancée arrondie en façade arrière a été imposée;

Considérant que, toutefois, alors que cet aspect avait été contesté lors de l'enquête publique, la première partie adverse n'a nullement expliqué les raisons pour lesquelles un projet de cette ampleur et surtout de cette hauteur était compatible avec le bon aménagement des lieux; qu'elle a certes, comme cela vient d'être observé, veillé à réduire l'effet de masse mais ce dernier, avoué explicitement dans le premier acte attaqué, subsiste; que le fait que la hauteur du bâtiment autorisé soit alignée sur celle de l'immeuble situé sur sa gauche, lequel est selon la partie adverse "anormalement haut", avait été contesté au cours de l'enquête publique; que le quatrième requérant dénonçait dans sa réclamation à propos de ce bâtiment voisin une erreur du passé et demandait, afin qu'elle ne soit pas répétée, de ne pas autoriser un projet revêtu d'un gabarit comparable; que sur ce point, la décision n'est nullement motivée; que la première partie adverse n'a pas expliqué pourquoi l'édification d'un immeuble d'une taille équivalente à un autre bâtiment anormalement haut était admissible et ne portait pas atteinte au cadre urbain environnant; que la première branche du second moyen est sérieuse;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants font notamment valoir ce qui suit :

" A. En ce qui concerne Madame SERVAES

Madame SERVAES est propriétaire de l'immeuble sis rue du Président, 43, soit de l'immeuble voisin à gauche de l'immeuble en projet. Cet immeuble se caractérise par la présence d'un aéra au milieu du mur séparatif avec la parcelle du n° 41 (voy. dossier photographique, photos B, C, D). Cet aéra comprend les fenêtres des cuisines des différents appartements formant l'immeuble de Madame SERVAES.

Le permis d'urbanisme attaqué autorise la construction d'un immeuble dont la profondeur dépasse la position de cet aéra de sorte qu'il sera complètement muré. La construction autorisée ne présente aucun recul par rapport au mur existant, pas même au niveau de cet aéra.

Il s'en suivrait, dans l'hypothèse de la réalisation des travaux, une perte quasi complète de luminosité dans les cuisines. L'obscurité sera vraisemblablement complète aux étages inférieurs puisque l'immeuble existant et l'immeuble en projet comptent cinq étages. En outre, Madame SERVAES peut également invoquer une perte de ventilation des cuisines.

Ce préjudice serait assurément grave au sens de l'article 17, § 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat.

B. En ce qui concerne Madame MABIC

Madame MABIC est propriétaire de l'immeuble sis rue du Président, 39, soit de l'immeuble à droite de l'immeuble en projet. Elle aura à souffrir de l'effet d'écrasement qui résulterait nécessairement de la profondeur et de la hauteur de la construction projetée. Cet effet sera particulièrement grave au niveau du jardinet (pièce 7) et de la terrasse au 2ème étage (dossier photographique, B, C, D, E, F).

L'exposition sud du projet par rapport à l'immeuble de Madame MABIC implique une perte d'ensoleillement de luminosité très importante. Ce préjudice serait grave.

C. En ce qui concerne Messieurs ROPERS, MOFFETT et VANDEN BERGHE

(Monsieur) ROPERS est propriétaire de l'immeuble sis rue Isidore Verheyden, 9. Il y réside.

Monsieur MOFFETT est propriétaire du 2e étage de l'immeuble sis rue Isidore Verheyden, 11. Il y réside. Monsieur VANDEN BERGHE est propriétaire du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble sis rue Isidore Verheyden, 11. Le premier étage est actuellement inoccupé, Monsieur VANDEN BERGHE résidant au rez-de-chaussée. Il a acquis le premier étage avec l'intention de transformer les deux appartements en un duplex.

La parcelle litigieuse est située à proximité immédiate de l'angle de la rue du Président et de la rue Isidore Verheyden et aura, compte tenu de son gabarit, un impact direct sur les parcelles de la rue Isidore Verheyden.

Le style de la construction, sa hauteur et sa profondeur feront perdre au quartier, et particulièrement à l'intérieur de l'îlot toute qualité visuelle et esthétique alors qu'il appartient aux parties adverses non seulement de garantir ces qualités mais bien de les améliorer. Le projet, tel qu'il est autorisé contrevient à l'évidence au bon aménagement des lieux, ce qui constitue en soi un préjudice grave.

Les requérants produisent, à l'appui de leur requête, un dossier photographique particulièrement éloquent duquel il ressort notamment un effet d'écrasement particulièrement grave, depuis les jardins, mais surtout depuis l'intérieur des immeubles de chacun d'eux.

Compte tenu de l'exposition sud du projet par rapport à la rue Isidore Verheyden, les requérants craignent également une perte conséquente d'ensoleillement et de luminosité. Cette perte sera d'autant plus importante en hiver, alors que c'est à cette époque que la luminosité est moindre, eu égard à la position du soleil. Plus particulièrement, ce préjudice affectera la cuisine de Monsieur ROPERS (voy. dossier photographique, photos D).

Certes, la parcelle litigieuse est destinée à la bâtisse. Toutefois, elle ne peut recevoir un projet en rupture complète avec l'équilibre du bâti existant. Les préjudices ainsi décrits, qui résultent de la combinaison des caractéristiques du projet avec celles du site dans lequel il s'inscrit, dépassent largement ce qui est prévisible et admissible en zone urbaine.

Les préjudices subis de la mise en oeuvre du permis seraient graves.

L'atteinte à la qualité de vie de l'ensemble des requérants se trouve encore renforcée par l'abattage des arbres à haute tiges actuellement présents sur les deux parcelles destinées, conformément au permis attaqué, à recevoir le parking en sous sol.

Cet écran de verdure ne pourra être remplacé compte tenu de la suppression de la zone de pleine terre, et de l'impossibilité de replanter, à l'issue des travaux, des arbres dans un espace où les racines ne pourraient se développer.

Le remplacement des arbres par des espèces ne nécessitant pas d'être plantées en pleine terre prendrait par ailleurs de nombreuses années pendant lesquelles la qualité végétale des lieux serait totalement détruite. Ce préjudice serait, en tant que tel, grave et difficilement réparable.

Quant au caractère difficilement réparable des préjudices, il convient d'avoir égard à l'ampleur du projet et au caractère aléatoire d'une remise en état des lieux, une fois les travaux effectués, à l'issue de la procédure en annulation. (...)";

Considérant que la seconde partie adverse répond, entre autres, à propos de l'aéra situé au milieu du mur séparatif avec la parcelle litigieuse que la première requérante ne démontre pas que les prétendues "ouvertures" pratiquées dans l'aréa constitueraient les seules sources de lumière des cuisines situées dans chacun des appartements de son immeuble, ce qui serait -notamment compte tenu de la disposition de ces "ouvertures" - particulièrement étonnant; qu'elle ajoute qu'il en va d'autant plus ainsi qu'un aéra semble également placé de l'autre côté de l'immeuble de la requérante, lequel est toutefois complètement muré par l'immeuble de la parcelle n° 45; qu'elle estime qu'à supposer toutefois que tel soit le cas, ce qui n'est pas démontré, rien ne permet de considérer que la construction de l'immeuble projeté entraînera une perte de luminosité totale;

Considérant, quant à l'effet de masse, qu'il ressort de l'examen du second moyen que le bâtiment autorisé sera imposant spécialement quant à sa hauteur et que sa partie arrière produira un effet de masse; que si cette circonstance peut affecter le cadre de vie des requérants, il n'est pas avéré qu'il provoquera un effet d'écrasement important à l'égard des requérants domiciliés aux numéros 9 et 11 de la rue Isidore Verheyden eu égard à la distance significative les séparant du bâtiment autorisé, soit plus de 22 mètres par rapport à l'immeuble situé 11 rue Isidore Verheyden et plus de 32 mètres par rapport à celui sis 9 rue Isidore Verheyden; qu'un effet d'écrasement ne peut non plus être retenu en ce qui concerne la requérante propriétaire de l'immeuble situé 43, rue du Président dès lors que le gabarit de ce dernier est comparable à celui du bâtiment autorisé; que, par contre, s'agissant de l'immeuble sis 39, rue du Président, appartenant à la deuxième requérante, même si une partie moins imposante la séparera de la partie la plus massive et la plus haute du bâtiment projeté, un effet d'écrasement subsistera du fait de la largeur relativement réduite (2,75 mètres) de cette partie moins massive et de l'enclavement de la propriété de la requérante entre cet immeuble et les immeubles de la rue Isidore Verheyden; qu'un tel préjudice doit être tenu pour grave et difficilement réparable;

Considérant, quant au préjudice esthétique résultant de la construction même, qu'il n'apparaît pas à la lecture des plans que l'aspect général du bâtiment à ériger sera de nature à causer un préjudice esthétique grave aux requérants; qu'il s'agit là d'une appréciation hautement subjective et l'éventuelle laideur de l'immeuble autorisé n'est à tout le moins pas manifeste;

Considérant, quant à l'atteinte aux qualités végétales de l'intérieur d'îlot, que l'abattage des arbres à hautes tiges présents actuellement sur le terrain où le bâtiment autorisé doit être construit ne paraît pas de nature à causer un préjudice esthétique grave aux requérants; que ceux-ci n'établissent pas que ces arbres présenteraient une valeur particulière; qu'un jardin est appelé à se substituer à la végétation existante; que les requérants conserveront donc une vue sur un cadre végétal;

Considérant qu'une perte importante d'ensoleillement n'est pas établie en ce qui concerne les requérants domiciliés aux numéros 9 et 11 de la rue Isidore Verheyden eu égard à la distance significative les séparant du bâtiment autorisé, soit plus de 22 mètres par rapport à l'immeuble situé au n° 11 et plus de 32 mètres par rapport à celui sis au n° 9; que la deuxième requérante subira une perte d'ensoleillement certaine du fait de la construction qui viendra combler un espace par où le soleil, quand il est au Sud, peut pénétrer sur la parcelle de la requérante; que, cependant, cet ensoleillement doit être relativement bref compte tenu de l'étroitesse de la parcelle non construite et de l'existence de l'immeuble n° 43 qui doit déjà occasionner de l'ombre à la parcelle de la requérante; qu'il y a lieu aussi de rappeler que le terrain litigieux a vocation à être construite, ce qui entraînera inéluctablement une perte d'ensoleillement;

Considérant, s'agissant de la requérante propriétaire de l'immeuble se trouvant 43 rue du Président, que le mur du bâtiment autorisé qui est mitoyen avec l'immeuble de la première requérante, est appelé à fermer un aéra; que cet aéra important, d'environ 2,25 mètres sur 1,80 mètre selon le plan d'implantation, est pourvu d'un balcon et de fenêtres importantes, offrant ainsi actuellement une source de lumière aux occupants du bâtiment situé 43 rue du Président; qu'à cet endroit, la lumière sera considérablement réduite par le projet, ce qui risque de causer à la première requérante un préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat du 12 janvier 1973 pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme et de la décision accordant les dérogations sont remplies,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Micheline OOSTENS dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 28 novembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à Micheline OOSTENS l'autorisant à construire sur un terrain situé 41, rue du Président un immeuble de cinq logements, ainsi que de la décision du fonctionnaire délégué du 29 août 2005 accordant des dérogations au règlement régional d'urbanisme.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée pour le surplus.

Article 4.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Micheline OOSTENS, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le douze octobre deux mille six par :

Mme GUFFENS, conseiller d'Etat, président f.f.,

M^lle^ WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président f.f.,

V. WIAME. S. GUFFENS.