

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 103.511 du 12 février 2002

A.116.435/XIII-2536

En cause :

1. **del MARMOL** Bernard,
 2. **de DECKER** Pascale,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Martin DENYS, avocat,
rue du Grand Cerf 12
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune d'Ixelles**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
avenue F.D.Roosevelt84/3
1050 Bruxelles,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Société anonyme FREEMAN INVEST,
chaussée de Gand 265/2
1081 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 6 février 2002 par Bernard del MARMOL et
Pascale de DECKER, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de

l'exécution "du permis d'urbanisme délivré en date du 29 janvier 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à la société anonyme. FREEMAN INVEST relativement à un bien sis rue Emile de Béco, 81-83 à 1050 Bruxelles et tendant à «étendre et changer l'affectation d'un ancien atelier de préparation de cire en 4 logements»";

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 7 février 2002, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 8 février 2002 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Mes Martin DENYS et Hubert de MEEUS d'ARGENTEUIL, avocats, comparaisant pour les requérants, Me Philippe COENRAETS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me Jean-Rodolphe DIRIX, loco Me Laurent COLLON, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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 sont les suivants :

1. Le 18 juin 2001, la S.A FREEMAN INVEST, propriétaire d'un immeuble sis à Ixelles, avenue Emile De Beco n^{os} 81-83 introduit, auprès de l'administration communale d'Ixelles, une demande de permis d'urbanisme tendant à la "transformation d'une ancienne fabrique de cire en un ensemble de lofts". "La notice

explicative déposée par la S.A FREEMAN INVEST, stipule notamment que la demande a pour objet la création d'un ensemble de cinq logements (type lofts)" et que "un volume supplémentaire sera (également) créé au niveau de la toiture existante afin de permettre l'organisation en duplex de l'appartement du 1^{er} étage ainsi que l'accès aux terrasses. Afin de préserver les constructions environnantes d'éventuelles nuisances sonores ou autres, ces terrasses seront isolées par des panneaux en bois de +/- 2.00m de hauteur du côté des jardins".

2. Selon les demandeurs qui ne sont pas contredits sur ce point, "un accusé de réception de dossier incomplet est délivré en date du 25 juillet 2001"; le dossier administratif déposé par la première partie adverse contient un accusé de réception de dossier complet daté du 14 décembre 2001.

3. La demande fait l'objet d'une enquête publique d'une durée de 15 jours, du 25 août au 8 septembre 2001; la commission de concertation émet un avis le 29 septembre 2001. Cet avis est reproduit au permis critiqué.

4. Le dossier est transmis le 11 décembre 2001 au fonctionnaire délégué qui émet le 20 décembre 2001 un avis qui est également cité par la décision dont la suspension de l'exécution est demandée.

5. Le service de l'urbanisme de la commune d'Ixelles établit un rapport sur la demande en vue de la réunion du 7 janvier 2002 du collège des bourgmestre et échevins. Le permis d'urbanisme est accordé à cette date et est notifié au fonctionnaire délégué le 17 janvier. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée; il est motivé comme suit :

" LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par FREEMAN INVEST sa
relative à un bien sis avenue Emile de Béco, 81-83

et tendant à étendre et à changer l'affectation d'un ancien atelier de préparation de cire en 4 logements

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 14.12.2001

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se situe le bien de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25.08.2001 au 08.09.2001 et que 1 réclamation et 1 demande d'audition ont été introduites; que le collège en a délibéré ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 26.09.2001 :

- attendu que la demande tend à changer l'affectation (sic) d'un atelier de préparation de cire en vue d'y aménager 5 logements, à étendre le rez-de-chaussée, à surélever le bâtiment d'un niveau sur sa partie centrale et à créer des terrasses sur les toitures existantes;
- attendu qu'une réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique, portant principalement sur les vues directes depuis les terrasses vers les immeubles d'habitation de l'avenue Emile de Béco, sur la dimension des terrasses et sur les nuisances du stationnement en intérieur d'îlot, ainsi qu'une demande d'audition;
- considérant que la transformation de l'immeuble en logement conforte le caractère résidentiel de l'îlot;
- considérant que le bâtiment est situé à l'intérieur d'un îlot de grandes dimensions, qu'il est bordé du côté est, vers la rue Roffiaen d'un entrepôt et des côtés sud et ouest, vers la chaussée de Boondael, d'une école et de sa cour de récréation;
- considérant qu'il convient de veiller à la bonne intégration en intérieur d'îlot des nouveaux logements, en évitant les vues plongeantes vers les immeubles d'habitation voisins et les classes de l'école, en conférant un aspect végétal aux

terrasses aménagées sur les toitures, et en limitant le nombre d'emplacements de parking;

- considérant que la création de terrasses sur les toitures existantes augmente les conditions d'habitabilité des logements projetés;
- considérant que la partie surélevée et les écrans en bois aménagés le long des terrasses sont situées à 35 m environ des façades arrières des immeubles de la rue Roffiaen;
- considérant que la situation à une hauteur de 7,20 m de la partie de la terrasse du loft 3 la plus proche des immeubles d'habitation de l'avenue de Béco, permet des vues plongeantes dans les pièces arrières de ces immeubles;
- considérant que la partie de cette terrasse située sur le corps principal du bâtiment, de par sa situation à plus de 36 m des immeubles de l'avenue de Béco et par la présence d'un cabanon d'accès formant écran, ne nuit pas aux conditions d'habitabilité de ces immeubles;
- considérant qu'il convient d'éviter les vues plongeantes depuis la terrasse du loft 5 vers les classes de l'école;
- considérant qu'une zone de recul végétale est prévue sur la terrasse du loft 4 du côté de la cour de récréation;
- considérant que les ouvertures aménagées dans la façade nord de la partie surélevée, du côté de l'avenue de Béco, sont de dimensions réduites;
- considérant que le bardage en bois des façades de la partie surélevée et la couverture en zinc de la toiture concourent à une bonne intégration en intérieur d'îlot;
- considérant que le rez-de-chaussée ne bénéficie pas de suffisamment d'éclairage naturel direct,
- considérant que les deux abris pour voitures en mauvais état sont remplacés par deux nouveaux en vue d'abriter 5 véhicules;
- considérant que ces abris sont peu visibles depuis les immeubles d'habitation de l'avenue de Béco;
- considérant qu'un jardin est créé dans une partie de la cour;
- considérant que les arbres existants sont maintenus en place;
- considérant qu'une servitude de passage est prévue depuis l'avenue de Béco et que celle-ci est bordée d'un parking n'appartenant pas au même propriétaire;
- considérant que le front bâti de l'avenue de Béco est interrompu à l'emplacement de l'accès à la parcelle;
- considérant les explications données en séance, et notamment la réunion des deux lofts du rez-de-chaussée, totalisant ainsi quatre logements;

AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- l'aménagement du rez-de-chaussée d'habitation sera revu de manière à conférer plus de lumière naturelle directe à l'intérieur des pièces;
- la partie de la toiture, depuis le cabanon d'accès de la terrasse du loft 3 vers l'avenue de Béco ne sera pas convertie en terrasse;
- une zone de recul végétale de 2 m sera créée sur la terrasse du loft 5 du côté le plus long du puits de lumière afin d'éviter les vues plongeantes dans les classes de l'école;
- la terrasse avant du loft 5 sera inaccessible;

- la structure des abris pour voitures favorisera le développement de végétation grimpante (pergolas,...);
- les emplacements de parking sous abris seront réservés aux habitants du bâtiment concerné et seront limités à quatre du côté du mur mitoyen de fond de parcelle n° 79;
- les zones de pleine terre seront augmentées;
- des plans modificatifs devront être approuvés par la Commune avant la délivrance du permis d'urbanisme.

La Commission préconise en outre que le parking longeant la servitude de passage depuis l'avenue de Béco soit supprimé et qu'un immeuble soit construit à front de l'avenue en vue de refermer l'îlot.

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

- considérant que le bien se situe en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
- considérant que la demande tend à changer l'affectation d'un atelier de préparation de cire en vue d'y aménager 5 logements, à étendre le rez-de-chaussée, à surélever le bâtiment d'un niveau sur la partie centrale et à créer des terrasses sur les toitures existantes;
- attendu qu'une réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique, portant principalement sur les vues directes depuis les terrasses vers les immeubles d'habitation de l'avenue Emile de Béco, sur la dimension des terrasses et sur les nuisances du stationnement en intérieur d'îlot, ainsi qu'une demande d'audition;
- considérant que la transformation de l'immeuble en logement conforte le caractère résidentiel de l'îlot;
- considérant que le bâtiment est situé à l'intérieur d'un îlot de grandes dimensions, qu'il est bordé du côté est, vers la rue Roffiaen d'un entrepôt et des côtés sud et ouest, vers la chaussée de Boondael, d'une école et de sa cour de récréation;
- considérant qu'il convient de veiller à la bonne intégration en intérieur d'îlot des nouveaux logements, en évitant les vues plongeantes vers les immeubles d'habitation voisins et les classes de l'école, en conférant un aspect végétal aux terrasses aménagées sur les toitures, et en limitant le nombre d'emplacements de parking;
- considérant que la création de terrasses sur les toitures existantes augmente les conditions d'habitabilité des logements projetés;
- considérant que la partie surélevée et les écrans en bois aménagés le long des terrasses sont situées à 35 m environ des façades arrières des immeubles de la rue Roffiaen;
- considérant que la partie de la terrasse située sur le corps principal du bâtiment, de par sa situation à plus de 36 m des immeubles de l'avenue de Béco et par la

présence d'un cabanon d'accès formant écran, ne nuit pas aux conditions d'habitabilité de ces immeubles;

- considérant qu'une zone de recul végétale est prévue sur la terrasse du loft 4 du côté de la cour de récréation;
- considérant que les ouvertures aménagées dans la façade nord de la partie surélevée, du côté de l'avenue de Béco, sont de dimensions réduites,
- considérant que le bardage en bois des façades de la partie surélevée et la couverture en zinc de la toiture concourent à une bonne intégration en intérieur d'îlot;
- considérant qu'un jardin est créé dans une partie de la cour;
- considérant que les arbres existants sont maintenus en place;
- considérant qu'une servitude de passage est prévue depuis l'avenue de Béco et que celle-ci est bordée d'un parking n'appartenant pas au même propriétaire;
- considérant que le front bâti de l'avenue de Béco est interrompu à l'emplacement de l'accès à la parcelle;
- vu les plans modificatifs -indice 2- reçus le 11 décembre 2001;
- considérant que les terrasses avant des lofts 3 et 5 sont supprimées;
- considérant qu'un recul planté de 2 m est aménagé sur la terrasse du loft 5, ce qui évite les vues plongeantes dans les classes d'école;
- considérant que le nombre d'emplacement de parking est limité à 4 et qu'ils sont peu visibles depuis les immeubles d'habitation de l'avenue de Béco;
- considérant la réorganisation en un seul logement des lofts 1 et 2 du rez-de-chaussée afin d'augmenter l'éclairage naturel à l'intérieur des locaux habitables.

Avis favorable sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- les emplacements de parking sous abris seront réservés aux habitants du bâtiment concerné;
- les lofts 1 et 2, tels que nommés dans les plans modificatifs ne pourront constituer qu'un seul logement.

La dérogation au Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles (art. 23 - arrière-bâtiment) est accordée.

Références du dossier: 09/afd/138705

ARRETE:

Art. 1 Le permis est délivré à FREEMAN INVEST sa
pour les motifs suivants :

- attendu que l'objet de la demande est situé au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone mixte;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 septembre 2001;
- considérant que la transformation de l'immeuble en logement conforte le caractère résidentiel de l'îlot;

- considérant que le bâtiment est situé à l'intérieur d'un îlot de grandes dimensions, qu'il est bordé du côté est, vers la rue Roffiaen d'un entrepôt et des côtés sud et ouest, vers la chaussée de Boondael, d'une école et de sa cour de récréation;
- considérant qu'il convient de veiller à la bonne intégration en intérieur d'îlot des nouveaux logements, en évitant les vues plongeantes vers les immeubles d'habitation voisins et les classes de l'école, en conférant un aspect végétal aux terrasses aménagées sur les toitures, et en limitant le nombre d'emplacements de parking;
- considérant que la création de terrasses sur les toitures existantes augmente les conditions d'habitabilité des logements projetés;
- considérant que la partie surélevée et les écrans en bois aménagés le long des terrasses sont situées à 35 m environ des façades arrières des immeubles de la rue Roffiaen;
- considérant que la partie de la terrasse située sur le corps principal du bâtiment, de par sa situation à plus de 36 m des immeubles de l'avenue de Béco et par la présence d'un cabanon d'accès formant écran, ne nuit pas aux conditions d'habitabilité de ces immeubles;
- considérant qu'une zone de recul végétale est prévue sur la terrasse du loft 4 du côté de la cour de récréation;
- considérant que les ouvertures aménagées dans la façade nord de la partie surélevée, du côté de l'avenue de Béco, sont de dimensions réduites;
- considérant que le bardage en bois des façades de la partie surélevée et la couverture en zinc de la toiture concourent à une bonne intégration en intérieur d'îlot;
- considérant qu'un jardin est créé dans une partie de la cour;
- considérant que les arbres existants sont maintenus en place;
- considérant qu'une servitude de passage est prévue depuis l'avenue de Béco et que celle-ci est bordée d'un parking n'appartenant pas au même propriétaire;
- considérant que le front bâti de l'avenue de Béco est interrompu à l'emplacement de l'accès à la parcelle;
- vu les plans modificatifs -indice 2- introduits le 15 octobre 2001;
- considérant que les terrasses avant des lofts 3 et 5 sont supprimées;
- considérant qu'un recul planté de 2 m est aménagé sur la terrasse du loft 5, ce qui évite les vues plongeantes dans les classes d'école;
- considérant que le nombre d'emplacement de parking est limité à 4 et qu'ils sont peu visibles depuis les immeubles d'habitation de l'avenue de Béco;
- considérant la réorganisation en un seul logement des lofts 1 et 2 du rez-de-chaussée afin d'augmenter l'éclairage naturel à l'intérieur des locaux habitables;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Art. 2 Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué.

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins dans sa séance du 7 janvier 2002 :

- la stricte application des mesures de sécurité prescrites par le Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale :
 - les véhicules du Service d'incendie doivent pouvoir atteindre les bâtiments concernés. Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement présentant les caractéristiques suivantes : largeur libre minimale de 4 m, hauteur libre minimale de 4 m et capacité portante suffisante pour des véhicules dont la charge par essieu est de 13 t maximum;
 - le niveau inférieur du duplex formant le loft 5 doit disposer d'une voie d'évacuation permettant la mise en sécurité des occupants;
- le raccordement au réseau d'égout public devra obligatoirement être réalisé via une chambre de visite équipée d'un siphon disconnecteur;
- conformément à l'article 112 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles, les water-closet ne pourront communiquer directement avec des pièces habitables;
- la structure de l'abri pour voitures favorisera le développement de végétation grimpante (pergolas,...);
- les emplacements de parking sous abris seront réservés aux habitations du bâtiment concerné;
- les lofts 1 et 2, tels que nommés dans les plans modificatifs ne pourront constituer qu'un seul logement.

Le montant de la tare de bâtisse est de 748 euros

(...)

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Considérant qu'à l'audience du 8 février 2002 la S.A FREEMAN INVEST a demandé à être reçue comme partie intervenante dans la procédure de référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu de faire droit à cette requête;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que les requérants prennent un moyen unique "de la violation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) et notamment de sa prescription 0.6, de

la violation de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991 (OPU) et en particulier de ses articles 112 et suivants, 121 et suivants, de la violation des articles 1^{er} et suivants de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement, de la violation des articles 1^{er} et suivants de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à l'affichage prescrit pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme, de la violation des principes de prudence, de confiance dans les actes administratifs et du devoir de soin qui s'impose à l'administration, de la violation des principes de bon aménagement des lieux, de l'erreur et de l'excès de pouvoir ainsi que des articles 2 et suivants de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs"; qu'en une première branche, ils soutiennent en substance qu'ils ont été induits en erreur par le libellé de l'avis d'enquête publique qui renvoyait uniquement à la "transformation d'une ancienne usine de cire en un ensemble de lofts" alors qu'en réalité il s'agissait d'un projet visant "l'augmentation générale de l'ensemble des gabarits" du bâtiment existant; qu'ils font valoir que "seule la conviction (...) formée à la lecture de l'avis d'enquête, que le projet ne visait que la simple "transformation d'une usine de cire en un ensemble de lofts" explique qu'ils ne se soient pas manifestés durant la procédure d'enquête publique ni à aucun autre moment; qu'il en déduisent qu'en raison du libellé de l'avis d'enquête, "la commission de concertation ainsi que le fonctionnaire délégué ont été induits en erreur dès lors qu'ils ont été amenés à se prononcer sur une demande faisant suite à une enquête dans le cadre de laquelle, à une exception près, la demande de permis d'urbanisme semblait ne rencontrer aucune objection de la part des riverains, ce qui corrobore l'hypothèse d'une bonne intégration de celui-ci en intérieur d'îlot"; qu'en une deuxième branche, ils font valoir que, "délivré sur la base d'un dossier incomplet, le permis est insuffisamment motivé, notamment au regard du bon aménagement des lieux et de la bonne intégration du projet en intérieur d'îlot"; qu'ils évoquent à cet égard la hauteur et le gabarit du bâtiment, ou encore son style architectural; qu'ils ajoutent que "l'avis du fonctionnaire délégué évoque par ailleurs une dérogation au Règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles au sujet de laquelle le permis délivré n'est nullement motivé"; qu'ils soulignent qu'ils "ont été induits en erreur par

l'administration et, en conséquence, privés de leur droit à faire valoir leurs observations sur le projet envisagé ce qui constitue une violation grave d'une formalité substantielle de la procédure de délivrance d'un permis d'urbanisme portant atteinte à l'intérieur d'un îlot";

Considérant que l'article 112 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991 dispose que :

- " Le plan régional d'affectation du sol, un règlement régional d'urbanisme, un plan communal de développement, un plan particulier d'affectation du sol, un règlement communal d'urbanisme ainsi qu'un programme d'action prioritaire peuvent soumettre l'instruction de certaines demandes de permis ou de certificats à des mesures particulières de publicité."

Considérant que la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol, adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, du 3 mai 2001, dispose, en son alinéa 2, que :

- " Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité."

Considérant que l'article 113 de l'ordonnance du 29 août 1991 précitée dispose que :

- " Lorsque des mesures particulières de publicité sont prescrites, le collège des bourgmestre et échevins organise une enquête publique d'initiative dans les quinze jours de l'expédition de l'accusé de réception du dossier complet visé à l'article 109 ou dans les quinze jours de la demande du fonctionnaire délégué dans le cas prévu à l'article 139 ou de la demande du Collège d'urbanisme dans le cas prévu à l'article 131.

Le dossier de la demande est tenu à la disposition du public à la maison communale aux fins de consultation pendant la durée requise pour l'enquête, dont le début et la fin sont précisés dans les avis d'enquête.

Les réclamations et observations sont adressées au collège des bourgmestre et échevins dans le délai fixé et annexées au procès-verbal de clôture de l'enquête. Celui-ci est dressé par le collège des bourgmestre et échevins dans les huit jours de l'expiration du délai."

Considérant que l'article 114 de la même ordonnance est rédigé comme suit :

" La demande est, avec les réclamations et observations et le procès verbal de clôture de l'enquête, soumise dans les quinze jours de la clôture de l'enquête, à la commission de concertation. Celle-ci émet son avis dans les trente jours de la fin de l'enquête(...).".

Considérant que les requérants ne contestent pas que ces différentes formalités ont été accomplies avant la délivrance de l'acte dont ils demandent la suspension de l'exécution mais font valoir que le libellé de l'avis d'enquête ne visant pas expressément "l'augmentation générale de l'ensemble des gabarits (...) du bâtiment existant" mais seulement sa transformation a eu pour effet de vicier l'enquête, en raison du fait que c'est induits en erreur sur le projet qu'ils se sont abstenus de réagir au cours de celle-ci;

Considérant que l'article 84 § 1^{er} 2^o de l'ordonnance du 29 août 1991 précitée dispose que :

" (...) par transformer, on entend la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante.".

Considérant qu'il se déduit de cette disposition que les modifications, tant intérieures qu'extérieures d'un bâtiment existant, impliquant ou non une augmentation du volume de celui-ci, sont également visées par la notion de transformation, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre elles;

Considérant que l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement dispose que " l'enquête publique relative aux demandes de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificats d'urbanisme est annoncée par un avis conforme au modèle de l'annexe 2" ; que le modèle d'avis d'enquête publique, figurant en ladite annexe 2 mentionne, au

titre de l'objet de la demande à y faire figurer, la nomenclature des actes repris à l'article 84, § 1^{er}, 2^o, de l'ordonnance du 29 août 1991 précitée, sans opérer, en matière de demande relative à un permis d'urbanisme comme en l'espèce, de distinction supplémentaire;

Considérant, sur la première branche du moyen, que l'avis d'enquête dont des copies sont déposées aux dossiers des parties requérantes et de la première partie adverse, répond aux exigences des dispositions visées en la première branche du moyen; qu'il appartenait dès lors aux requérants, qui exposent qu'ils "ne contestent pas la transformation du bâtiment en un ensemble de lofts" mais qui "en contestent néanmoins l'extension considérable volumes, hauteur, surfaces de planchers, emplacement de parking etc", d'utiliser les facultés de consultation du dossier de demande de permis d'urbanisme prévues par l'article 113 de l'ordonnance précitée et par les articles 4 et suivants de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement; qu'ils auraient ainsi été à même, le cas échéant, de faire valoir leurs observations, remarques et réclamations; que le moyen n'est pas sérieux en sa première branche;

Considérant, sur la deuxième branche du moyen, qu'en ce qu'elle reproduit le grief exposé en la première branche, il n'y a plus lieu de l'examiner;

Considérant, quant au surplus, qu'il ressort de la lecture de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée, qu'il est formellement motivé; que les requérants ne précisent en aucune manière en quoi cette motivation ne correspondrait pas aux exigences de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il en est de même en ce qui concerne l'avis du fonctionnaire délégué et la dérogation au règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles, reproduits par l'acte attaqué; que, de même, les requérant n'exposent pas en quoi la première partie adverse aurait commis une erreur manifeste dans son appréciation du bon aménagement des lieux; que le moyen n'est pas sérieux en sa deuxième branche;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention de la société anonyme FREEMAN INVEST dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Les dépens liquidés à la somme de 475 euros sont mis à charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le douze février deux mille deux par :

MM. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.