CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 136.280 du 19 octobre 2004

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 Franklin Roosevelt 84/3
1050 Bruxelles,

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

Partie intervenante :

la Société anonyme FREEMAN INVEST,

ayant élu domicile chez
Mes Laurent COLLON et
Stéphanie VANDEN BROECKE, avocats,
avenue de Broqueville 116/10
1200 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 mars 2002 par Bernard DEL MARMOL et Pascale DE DECKER qui demandent l'annulation "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 l'arrêt n° 103.511 du 12 février 2002 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la requête introduite le 3 mai 2002 par laquelle la S.A. FREEMAN INVEST demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 12 juin 2002 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse de la première partie adverse, en réplique et ampliatif;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. KOVALOVSZKY, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 6 février 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants et de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 2 octobre 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 octobre 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. TAMIGNIAU, loco Me M. DENYS, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Chr. LEPINOIS, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Fl. DESTERNES, loco Mes L. COLLON et S. VANDEN BROECKE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSZKY, premier 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 du recours sont les suivants :

1. Le 18 juin 2001, la S.A. FREEMAN INVEST, propriétaire d'un immeuble sis à Ixelles, avenue Emile de Béco, 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 1er 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 ± 2,00 m de hauteur du côté des jardins".

2. Selon les requérants 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 26 septembre 2001. Cet avis est reproduit au permis attaqué.

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 attaquée.

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 2002. Il s'agit de l'acte attaqué; 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 pas, 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'affection (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 situés 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 situés 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'emplacements 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 situés 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'emplacements 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.

(...)";

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité; qu'elle conteste l'intérêt des requérants; qu'elle fait valoir d'abord que l'intention cachée des requérants serait, en introduisant leur recours, de décourager des acquéreurs potentiels de lofts qui font l'objet du permis attaqué et estime ensuite que les requérants restent en défaut de démontrer une quelconque atteinte à leurs intérêts matériels personnels;

Considérant que la transformation autorisée par le permis attaqué modifie l'affectation du bâtiment situé à l'intérieur de l'îlot dans lequel se situe l'immeuble des requérants; que leur intérêt à agir ne peut être contesté; que l'exception ne peut être accueillie;

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 1er 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 1er 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 font valoir que l'avis annonçant l'enquête publique mentionne au titre de l'objet de la demande : "Transformation d'une ancienne usine de cire en immeuble de logement" alors qu'"en réalité, il s'agit bien d'un projet visant l'augmentation générale de l'ensemble des gabarits - volume, hauteur (laquelle, par exemple, passe de 7,20 mètres sous faîtes à 11,35 mètres sous faîtes), surface de plancher, emplacement de parking, etc. - du bâtiment existant, c'est-à-dire "étendre et changer l'affectation d'un ancien atelier de préparation de cire en 4 logements" et que, dès lors, "en laissant entendre qu'il s'agissait d'un seul logement - a fortiori unifamilial - l'avis d'enquête publique a induit en erreur les

requérants ainsi que les nombreux riverains susceptibles d'être concernés et souhaitant faire entendre leur avis par la Commission de concertation"; qu'en la deuxième branche du moyen, ils soutiennent que "le permis n'est pas motivé à suffisance, notamment au regard du bon aménagement des lieux et de la bonne intégration du projet à l'intérieur d'îlot"; qu'ils affirment que "la réalité du projet démontre que sous plusieurs de ses aspects celui-ci ne respecte pas le bon aménagement des lieux", notamment quant à la hauteur et le gabarit du bâtiment(entre autres du loft n° 5), et au style architectural du bâtiment qui ne s'intègre manifestement pas au sein d'un îlot de maisons unifamiliales; qu'ils soulignent que "l'avis du fonctionnaire délégué stipule 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" et prétendent qu'il est certain 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 gravement atteinte à l'intérieur d'un îlot";

Considérant, quant à la première branche, que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'usage, dans l'avis annonçant l'enquête publique, des mots "transformation (...) en immeuble de logement" ne signifie nullement qu'un seul logement sera aménagé dans l'immeuble concerné puisque le terme "logement" vise l'affectation du bien, et rien d'autre; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, qu'en ce qu'elle reproduit le grief exposé en la première branche, il n'y a plus lieu de l'examiner; qu'il ressort de la lecture de l'acte attaqué, qu'il est formellement motivé et 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 requérants 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 fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des requérants à concurrence de 237,50 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le dix-neuf octobre deux mille quatre par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M[mes]	BAGUET,	conseiller d'Etat,
	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.