

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 153.859 du 17 janvier 2006

A.155.144/XIII-3464

En cause : **DE VOLDER** Geoffroy,

rue de Stassart 89
1050 Bruxelles,

contre :

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

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

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

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme COMPAGNIE
IMMOBILIERE DE BELGIQUE,**

2. **la Société anonyme COMPAGNIE
D'ENTREPRISES CFE,**

ayant toutes deux élu domicile chez
Me Michel SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

-

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 août 2004 par Geoffroy DE VOLDER qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 10 mai 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à l'association momentanée CIB S.A. - CFE IMMO S.A. pour la construction d'un immeuble de bureaux sur un bien sis à Ixelles, rue Capitaine Crespel 28-40, parcelle cadastrée section A, n° 376c9;

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

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

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu les requêtes introduites les 21 septembre 2004 et 3 novembre 2005 par lesquelles la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE et la société anonyme COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans les procédures en référé et en annulation;

Vu l'ordonnance du 16 novembre 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 29 novembre 2005 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, le requérant, Me Chr. LEPINOIS, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour les parties adverses, et Me M. de RUYVER, loco Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

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

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. La S.A. COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE et la S.A. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE sont des sociétés immobilières qui ont constitué entre elles une association momentanée. Elles sont copropriétaires, chacune pour moitié, d'un terrain sis à Ixelles, rue Capitaine Crespel, 28 à 40, cadastré section A, n° 376c9, pour une contenance totale de 11 a 24 ca. Ce terrain, actuellement non bâti, est aménagé

en parking en plein air d'une trentaine de places. Il se situe dans un îlot compris entre la rue Capitaine Crespel, la rue de Stassart et la rue des Drapiers. Cet îlot comprend essentiellement des maisons unifamiliales ainsi que des immeubles administratifs. Le requérant occupe une maison unifamiliale sise rue de Stassart, 89. Le centre de l'îlot est occupé par des cours et jardins, ainsi que par un grand immeuble de bureaux orienté perpendiculairement à la rue des Drapiers. Cet immeuble se situe partiellement entre la maison du requérant et le terrain faisant l'objet de la demande. De sa maison, le requérant aurait une vue partielle sur la façade arrière de l'immeuble de bureaux faisant l'objet de la demande.

2. L'îlot où se trouve le terrain en cause est régi par un plan particulier d'aménagement du sol (P.P.A.S.) dit "Ilot 25", approuvé par arrêté de l'Exécutif du 3 décembre 1992. Ce P.P.A.S. affecte l'îlot essentiellement aux fonctions de résidence et de bureaux. L'article 4 des prescriptions du P.P.A.S. définit comme suit les "caractéristiques d'ensemble" de l'îlot :

- " a) Rapport : "plancher-sol" brut maximum admissible calculé dans les limites concrétisées par les axes des voiries existantes entourant l'îlot 25 est de :
P/S brut = 1,98.
- b) Rapport "plancher-sol" net maximum admissible calculé sur les alignements actuels de l'îlot 25 est de : P/S net = 2,49.
- c) La surface brute maximum de plancher de 29.200 m² autorisable en vertu des dispositions du plan de destination n° 2384 ainsi que des présentes prescriptions se répartit comme suit :
 - surface brute minimum de plancher résidentielle : 11.600 m²
 - surface brute maximum de plancher à affectation de bureaux : 13.700 m²
 - surface brute maximum de plancher à affectation de commerces : 2.100 m²
 - surface brute maximum de plancher à affectations diverses (écoles, centres de conférences, etc.) : 1.800 m²
- d) Surface nette de cours et jardins : 3.530 m²
- e) Surface bâtie au sol : 8.182 m².

Ce P.P.A.S. "Ilot 25" affecte le terrain concerné en zone administrative. En vertu de l'article 7 des prescriptions du P.P.A.S., la zone administrative est destinée en ordre principal aux bureaux.

Le plan de secteur de Bruxelles du 28 novembre 1979 affectait le terrain en zone mixte d'habitation et d'entreprises. Au projet de plan régional d'affectation du sol (PRAS), il était situé en zone de forte mixité. Le PRAS, arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, affecte le bien en zone administrative.

3. Un premier permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de bureaux sur le terrain en cause a été délivré à l'association momentanée par le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles le 11 janvier 1999. L'actuel requérant, déclarant agir "pour le collectif des riverains Drapiers, Crespel, Stassart", a introduit un recours en annulation et une demande de suspension contre ce permis d'urbanisme devant le Conseil d'Etat. Par l'arrêt n° 81.525 du 30 juin 1999, le Conseil d'Etat a constaté que le recours en annulation était tardif et a rejeté la requête en annulation et la demande de suspension. Le permis d'urbanisme du 11 janvier 1999 n'a, semble-t-il, pas été mis en oeuvre.

4. Un permis d'environnement a été délivré à l'association momentanée pour le même projet par une décision de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.) du 18 décembre 1998. Saisis sur recours, le collège d'environnement, puis le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ont refusé le permis d'environnement par des décisions respectives des 3 mai 1999 et 16 septembre 1999. La première partie intervenante et la S.A. PROMOTIONS et INVESTISSEMENTS, qui constituaient à l'époque l'association momentanée, ont introduit un recours en annulation devant le Conseil d'Etat contre la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 septembre 1999. Cette affaire est actuellement pendante sous le n° A.87.971/XIII-1459.

Une autre demande de permis d'environnement a encore été introduite ultérieurement pour le même projet, et a été refusée par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 mars 2002.

5. L'association momentanée a ensuite introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour un projet modifié. Cette demande a donné lieu à un accusé de réception du 13 septembre 2002. Le projet prévoyait la construction d'un immeuble de six étages, totalisant 4.838 m² de surface hors sol, et de vingt-quatre emplacements de parking en sous-sol. Le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles a délivré le permis d'urbanisme demandé le 14 avril 2003. Le 10 juin 2003, le fonctionnaire délégué a suspendu ce permis d'urbanisme au motif que le projet nécessitait des dérogations au P.P.A.S. et au règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) qui n'avaient été ni sollicitées ni accordées.

6. Le 24 juillet 2003, l'actuel requérant adressa la lettre suivante à l'administration communale d'Ixelles :

" (...)

D'autre part je voudrais vous demander un éclaircissement quant à l'îlot en question protégé par les prescriptions du P.P.A.S. de l'îlot 25. Dans l'avis de la commission de concertation d'octobre 2002, le rapport Plancher-Sol net dont il est question en supposant ladite construction de cet immeuble de bureaux a été établi à 2,41 (donc en dessous du maximum admissible par le P.P.A.S.). Ce chiffre ne semble pas tenir compte des travaux de rehaussement d'un étage actuellement en cours, et pour lesquels la commune d'Ixelles avait délivré un permis d'urbanisme il y a de cela plus d'un an, concernant les maisons situées rue des Drapiers n^{os} 9 à 15.

Pourriez-vous me donner les chiffres exacts du rapport P/S net et brut dans l'îlot 25, avec la projection des 5.203 m² de l'immeuble de bureaux, en tenant compte de ce fait précis qui me semble avoir été omis".

Par une lettre du 20 août 2003, le collège des bourgmestre et échevins répondit comme suit à la demande du requérant :

" En réponse à votre courrier du 24 juillet dernier, nous vous informons que le permis d'urbanisme relatif à l'objet évoqué sous rubrique a été délivré, par le Collège des Bourgmestre et Echevins, en séance du 14 avril 2003 et a été suspendu, par l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 10 juin 2003.

En conséquence, de nouveaux plans modificatifs devraient être introduits visant notamment une réduction du volume du dernier étage".

7. Le 20 septembre 2003, l'association momentanée a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour le même projet légèrement modifié. L'objet de la demande est décrit comme suit : "Construction d'un immeuble de bureau - demande de modification de la volumétrie des deux niveaux supérieurs et des façades". Le projet ainsi modifié prévoit que les étages R+4 et R+5 sont construits en recul et que la surface totale hors sol est de 4.617 m². La demande précisait qu'elle nécessitait une série de dérogations au P.P.A.S. et au R.R.U..

Le 6 novembre 2003, le service des permis d'environnement de la commune d'Ixelles a émis un avis favorable sur le projet "à condition d'introduire une demande de permis d'environnement de classe II pour des garages, emplacements couverts comptant 24 véhicules (rub. 68 a) ".

Un accusé de réception de dossier complet de demande fut délivré à l'association momentanée le 18 novembre 2003.

8. La demande fut ensuite soumise à une enquête publique du 8 au 22 décembre 2003. La nécessité de tenir une enquête publique était motivée comme suit dans l'avis d'enquête :

- " - modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS : art. 7.4.);
- dérogation à l'art. 7 du Plan Particulier d'Affectation du Sol (limites arrière des constructions);
- dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur);
- dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture);
- dérogation à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (maintien d'une surface perméable)".

L'enquête publique suscita trois demandes d'audition en commission de concertation, dont une émanant de l'actuel requérant. Dans une lettre du 16 décembre 2003, celui-ci développait une série d'objections à l'égard du projet. Cette lettre comportait le passage suivant :

- " Le projet des demandeurs viole les prescriptions impératives du P.P.A.S. n° 25 quant au rapport P/S (plancher/sol) au sein de l'îlot! J'avais d'ailleurs fait en juin 2003 une demande officielle à la commune d'Ixelles pour vérifier l'objectivité de la méthodologie de calcul et les chiffres utilisés : je n'eus jamais aucune réponse! Pour cause : sachant que la méthode ne semble guère tenir compte de la situation actuelle des immeubles rue des Drapiers 9 à 15 ayant obtenu un permis d'urbanisme il y a plus d'un an et dont les travaux sont en voie de finalisation : augmentant de manière très substantielle ces bâtiments en volume, en nombre d'étages et en m²! Je demande que lumière soit faite sur les calculs actualisés faits par la commune d'Ixelles, afin de pouvoir les vérifier car il y a ici un viol clair des prescriptions du P.P.A.S. (...). Je redemande par la présente que ces calculs me soient communiqués afin de les faire vérifier".

Les autres objections contenues dans la lettre du requérant portaient sur le non-respect de la qualité homogène du niveau des toitures et de la profondeur des bâtiments, sur le manque d'intégration esthétique du projet à la rue et à l'îlot, sur la réduction de la luminosité en intérieur d'îlot, sur le manque de considération de l'esprit familial présent dans l'îlot et sur la nécessité de maintenir une plus grande capacité de parking.

9. La commission de concertation émit le 11 février 2004 un avis favorable sur le projet, sous la condition de réduire la superficie hors sol de 113 m². Cet avis se fonde sur les constatations suivantes concernant les surfaces autorisables au regard de l'article 4 des prescriptions du P.P.A.S. :

- en ce qui concerne le respect de l'article 4, c, 2^{ème} tiret, des prescriptions du P.P.A.S. ("surface brute maximum de plancher à affectation de bureaux : 13.700 m²) : la commission de concertation constate que le solde disponible de surface de bureaux est de 5.203 m²; le projet, qui porte sur une surface hors sol de 4.617 m², respecte donc la prescription selon laquelle la surface de plancher à affectation de bureaux ne peut dépasser 13.700 m²;

- en ce qui concerne le respect de l'article 4, c, initio, des prescriptions du P.P.A.S. ("surface brute maximum de plancher de 29.200 m² autorisable"), la commission de concertation fait deux constatations :
- la superficie de plancher disponible est de 4.504 m² (29.200 m² de surface de plancher autorisable - 24.392 m² de surface de plancher déjà existante en 1996 - 304 m² de surface de plancher autorisée depuis 1996 = solde disponible de 4.504 m² de surface de plancher);
- le projet prévoyant 4.617 m² de surface hors sol, il excède ce solde disponible à concurrence de 113 m² (4.617 m² - 4.504 m² = 113 m²); il convient dès lors de réduire la superficie du projet de 113 m² afin de respecter la limite de 29.200 m² de surface de plancher autorisable.

L'avis de la commission de concertation ne contient aucune motivation en ce qui concerne le respect des articles 4, a) (rapport "plancher-sol" brut maximum admissible), et 4, b) (rapport "plancher-sol" net maximum admissible) des prescriptions du P.P.A.S.

10. Le collège des bourgmestre et échevins a émis, le 23 février 2004, un avis favorable conditionnel sur la demande. Parmi les conditions énoncées figurait notamment l'introduction de plans modifiés prévoyant une réduction de la superficie hors sol de 113 m². Le collège des bourgmestre et échevins décida également de proposer au fonctionnaire délégué d'accorder une série de dérogations au P.P.A.S. "Ilot 25" et au R.R.U..

La proposition de dérogation fut transmise au fonctionnaire délégué le 5 mars 2004.

11. Le 21 avril 2004, le fonctionnaire délégué accorda les dérogations demandées aux motifs et sous les conditions suivantes :

- " Les dérogations sollicitées par le collège des bourgmestre et échevins sont accordées pour les motifs suivants :
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone administrative ainsi que dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol de l'ilot 25 (A.E. 03/12/1992) en zone administrative;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 octobre 2003;
- attendu que les remarques émises lors de l'enquête publique portent, notamment, sur le non-respect de la qualité homogène des toitures et de la profondeur des

bâtiments de la rue et de l'îlot, sur le manque d'intégration esthétique à la rue et à l'îlot, sur la réduction de l'éclairage en intérieur d'îlot, sur le manque de considération de l'esprit familial présent dans l'îlot, sur la nécessité de maintenir une plus grande capacité du parking à cet endroit et sur le manque de clarté du rapport plancher/sol sur le site;

- vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation du 7 janvier 2004, émis le 11 février 2004;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 13 mai 2003 pour un projet de même nature, comportant 4.838 m² de bureaux hors sol;
- considérant que le projet actuel prévoit 4.617 m² de surfaces hors sol, soit une réduction de 221 m²;
- considérant que l'arrêté du Gouvernement du 21 mars 2002 relatif aux recours introduits en matière d'environnement sur la même parcelle se fonde sur un solde de bureau admissible de 5.203 m² (13.700 m² autorisable par le Plan Particulier d'Affectation du Sol moins 8.497 m² de situation existante);
- considérant qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré depuis cette date pour un bien situé dans le périmètre de l'îlot, portant sur une affectation supplémentaire en bureaux;
- considérant par conséquent que le solde disponible permet la réalisation des 4.617 m² du projet et que le solde, après réalisation, sera de 586 m²;
- considérant que le Plan Particulier d'Affectation du Sol autorise 29.200 m² de surface brute maximum de plancher;
- considérant que la situation existante en matière de superficies planchers établie en 1996 lors de l'élaboration du plan régional d'affectation du sol, fait apparaître un montant de 24.392 m² de superficie totale pour l'îlot;
- que, depuis lors et selon les permis délivrés, ce solde a été réduit de 304 m² (Drapiers, n° 9-15, plus 708 m² en 2001; Crespel, n° 22, plus 46 m² en 2003; Drapiers, n°s 17-23, moins 333 m² en 1999; Drapiers, n° 25, moins 108 m² en 1999; Stassart, n° 95, moins 9 m² en 2002);
- considérant donc que le solde actuel est de 4.504 m²; que la superficie du projet excède par conséquent 113 m²;
- considérant dès lors qu'il convient de réduire la superficie du projet de 113 m², en vue de se conformer aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol relatives aux caractéristiques d'ensemble;
- que le P.P.A.S. n'empêche pas la réalisation de l'affectation principale de la zone administrative prévue par ce plan supérieur;
- considérant que l'article 7 du Plan Particulier d'Affectation du Sol prévoit qu'en zone administrative, la limite arrière extrême des bâtiments principaux et de leurs annexes, telle qu'indiquée au plan, n'est admise que dans le cas de regroupement des parcelles avec celles du centre de l'îlot et que, dans le cas contraire, la limite extrême doit respecter les dispositions du règlement général de la bâtisse;
- considérant que les plans joints à la demande ne prévoient pas, dans la présente demande, de liaison physique avec le parking de l'immeuble «Drapiers»;
- considérant que l'immeuble projeté ne sera dès lors pas liaisonné avec l'immeuble «Drapiers»;
- vu le profil des immeubles voisins et de leurs annexes;
- considérant que l'article 170 de l'ordonnance du 21 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme prévoit que «les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan établi conformément au Titre II que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans»;
- considérant que la profondeur de construction dépasse, à partir du niveau R+4, les limites imposées par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, alors que l'article 9a du P.P.A.S. précise que les limites indiquées au plan constituent des limites maximales;
- considérant que le profil de la toiture dépasse, en ce qui concerne les niveaux R+4 et R+5, les limites imposées par l'article 6, §1^{er} du Titre I du Règlement Régional

- d'Urbanisme, alors que la légende du P.P.A.S. indique que le nombre d'étages entouré d'un cercle constitue un maximum;
- considérant dès lors que le Règlement Régional d'Urbanisme, qui prévoit respectivement des limites de profondeur et des profils de toiture en deçà de ces maxima, n'est pas contraire au P.P.A.S. et s'applique en vertu de l'article 170 précité;
 - considérant que les dérogations demandées ne sont pas de nature à nuire aux conditions d'habitabilité des immeubles voisins, ni aux caractéristiques de l'intérieur de l'îlot,
 - considérant que l'article 3.2 du P.P.A.S. prévoit que le front de bâtisse est obligatoire sur l'alignement, sauf dans la zone rue Capitaine Crespel comprise entre les n° 28 à 40 où le front de bâtisse peut être compris entre l'alignement et la limite arrière de front de bâtisse, celle-ci étant située en retrait de 2 m de l'alignement;
 - considérant que les parties latérales du projet, au niveau R+4, sont établies en recul sur l'alignement, alors que la limite arrière de front de bâtisse du P.P.A.S. coïncide à ces endroits avec l'alignement;
 - considérant que le recul des niveaux R+4 et R+5 sont de nature à minimiser leur impact visuel depuis l'espace public et à mieux intégrer l'immeuble aux gabarits des immeubles de la rue;

et aux conditions suivantes :

- réduire la superficie hors sol des bureaux de 113 m²

des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins avant la délivrance du permis".

Le 6 mai 2004, l'association momentanée a transmis à la commune un métré et des plans modificatifs. La surface hors sol totale du projet est réduite à 4.504 m², soit une diminution de 113 m² par rapport au projet tel qu'introduit le 20 septembre 2003.

12. Le 10 mai 2004, le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué. Celui-ci reproduit l'avis de la commission de concertation du 11 février 2004 ainsi que la décision du fonctionnaire délégué du 21 avril 2004, et contient le dispositif suivant :

- " Art. 1 Le permis est délivré à l'Association Momentanée CIB S.A. - CFE IMMO S.A. pour les motifs suivants :
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone administrative ainsi que dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol de l'îlot 25 (A.E. 03/12/1992) en zone administrative;
 - vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 octobre 2003;
 - vu l'avis favorable du Service des Permis d'Environnement de la commune d'Ixelles du 6 novembre 2003, sous réserve d'introduire une demande de permis d'environnement de classe 2 pour des garages, emplacements couverts comportant 24 véhicules (rub. 68a);
 - attendu qu'une réclamation et une demande d'audition ont été introduites au cours de l'enquête publique;
 - que les remarques émises lors de l'enquête publique et en séance de la Commission de concertation portent, notamment, sur le non-respect de la qualité homogène des toitures et de la profondeur des bâtiments de la rue et de l'îlot, sur le manque

- d'intégration esthétique à la rue et à l'îlot, sur la réduction de l'éclairage en intérieur d'îlot, sur le manque de considération de l'esprit familial présent dans l'îlot, sur la nécessité de maintenir une plus grande capacité du parking à cet endroit et sur le manque de clarté du rapport plancher/sol sur le site;
- vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation du 7 janvier 2004, émis le 11 février 2004;
 - attendu que le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale a, en date du 21 avril 2004, accordé les dérogations aux articles 3.2 (gabarit d'implantation : front de bâtisse) et 7 (zone administrative : respect du Règlement Régional d'Urbanisme Titre I) du Plan Particulier d'Affectation du Sol de l'îlot 25 (A.E. du 03/12/1992) ainsi qu'aux articles 4 (profondeur), 6 (toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, sous condition de réduire la superficie hors sol des bureaux de 113 m²;
 - considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 13 mai 2003 pour un projet de même nature, comportant 4.838 m² de bureaux hors sol;
 - considérant que le projet actuel prévoit 4.617 m² de surfaces hors sol, soit une réduction de 221 m²;
 - considérant que l'arrêté du Gouvernement du 21 mars 2002 relatif aux recours introduits en matière d'environnement sur la même parcelle se fonde sur un solde de bureau admissible de 5.203 m² (13.700 m² autorisable par le Plan Particulier d'Affectation du Sol - 8.497 m² de situation existante);
 - considérant qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré depuis cette date pour un bien situé dans le périmètre de l'îlot, portant sur une affectation supplémentaire en bureaux;
 - considérant par conséquent que le solde disponible permet la réalisation des 4.617 m² du projet et que le solde, après réalisation, sera de 586 m²;
 - considérant que le Plan Particulier d'Affectation du Sol autorise 29.200 m² de surface brute maximum de plancher;
 - considérant que la situation existante en matière de superficies de planchers de l'administration régionale établie en 1996 lors de l'élaboration du plan régional d'affectation du sol, fait apparaître un montant de 24.392 m² de superficie totale pour l'îlot;
 - que, depuis lors et selon les permis délivrés, ce solde a été réduit de 304 m² (Drapiers, n° 9-15, plus 708 m² en 2001; Crespel, n° 22, plus 46 m² en 2003; Drapiers, n° 17-23, moins 333 m² en 1999; Drapiers, n° 25, moins 108 m² en 1999; Stassart, n° 95, moins 9 m² en 2002);
 - que le solde actuel est de 4.504 m²;
 - que la superficie du projet excède par conséquent de 113 m² le solde actuel;
 - considérant dès lors qu'il convient de réduire la superficie du projet de 113 m², en vue de se conformer aux prescriptions du Plan Particulier d'Affectation du Sol relatives aux caractéristiques d'ensemble;
 - considérant qu'il convient en outre de vérifier si ledit P.P.A.S. n'a pas été implicitement abrogé par le PRAS;
 - qu'il apparaît que la surface de bureaux autorisée par le P.P.A.S. est susceptible de se répartir dans la zone administrative et, dans une moindre mesure, dans la zone mixte du P.P.A.S.;
 - que l'article 8, relatif à la zone mixte, admet une superficie de bureaux, par immeuble, de 200 m² pouvant être portée à 300 m² lorsque les bureaux sont l'accessoire des commerces ou des ateliers établis dans cette zone;
 - que, d'après le plan cadastral de l'îlot, seuls 2 immeubles, situés en zone mixte au P.P.A.S. sont susceptibles d'accueillir ces superficies de bureaux, ce qui porte la superficie maximum admissible en zone mixte à 600 m²;
 - que cette superficie doit être soustraite des 13.700 m² de superficie de bureaux autorisable dans l'îlot;
 - qu'il subsiste dès lors 13.100 m² de superficie de bureaux autorisable dans la zone administrative du PRAS, ce qui, au regard de sa superficie limitée (soit 6.005 m² au sol, lui permet de conserver soit affectation principale à usage de bureaux;

- que le P.P.A.S. apporte donc, par l'édition d'un seuil maximal de superficies de planchers admissibles, des précisions au PRAS mais n'empêche pas la réalisation de l'affectation principale de la zone administrative prévue par ce plan supérieur;
- que le P.P.A.S. n'est donc pas incompatible avec le PRAS et n'est dès lors pas abrogé implicitement par celui-ci;
- que l'article 4 c) du P.P.A.S. qui limite à 13.700 m² la surface brute maximum de plancher à affectation de bureaux dans l'îlot reste dès lors d'application;
- considérant que l'article 7 du Plan Particulier d'Affectation du Sol prévoit qu'en zone administrative, la limite arrière extrême des bâtiments principaux et de leurs annexes, telle qu'indiquée au plan, n'est admise que dans le cas de regroupement des parcelles avec celles du centre de l'îlot et que, dans le cas contraire, la limite extrême doit respecter les dispositions du règlement général de la bâtisse;
- considérant que les plans joints à la demande ne prévoient pas, dans la présente demande, de liaison physique avec le parking de l'immeuble «Drapiers»;
- considérant que l'immeuble projeté ne sera dès lors pas liaisonné avec l'immeuble «Drapiers»;
- vu le profil des immeubles voisins et de leurs annexes;
- considérant que l'article 170 de l'ordonnance du 21 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme prévoit que «les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan établi conformément au Titre II que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans»;
- considérant que la profondeur de construction dépasse, à partir du niveau R+4, les limites imposées par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, alors que l'article 9a du P.P.A.S. précise que les limites indiquées au plan constituent des limites maximales;
- considérant que le profil de la toiture dépasse, en ce qui concerne les niveaux R+4 et R+5, les limites imposées par l'article 6, §1^{er} du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, alors que la légende du P.P.A.S. indique que le nombre d'étages entouré d'un cercle constitue un maximum;
- considérant dès lors que le Règlement Régional d'Urbanisme, qui prévoit respectivement des limites de profondeur et des profils de toiture en deçà de ces maxima, n'est pas contraire au P.P.A.S. et s'applique en vertu de l'article 170 précité;
- considérant que les dérogations demandées ne sont pas de nature à nuire aux conditions d'habitabilité des immeubles voisins, ni aux caractéristiques de l'intérieur de l'îlot;
- considérant que l'article 3.2 du P.P.A.S. prévoit que le front de bâtisse est obligatoire sur l'alignement, sauf dans la zone rue Capitaine Crespel comprise entre les n^{os} 28 à 40 où le front de bâtisse peut être compris entre l'alignement et la limite arrière de front de bâtisse, celle-ci étant située en retrait de 2 m de l'alignement;
- considérant que les parties latérales du projet, au niveau R+4, sont établies en recul sur l'alignement, alors que la limite arrière de front de bâtisse du P.P.A.S. coïncide à ces endroits avec l'alignement;
- considérant que le recul des niveaux R+4 et R+5 sont de nature à minimiser leur impact visuel depuis l'espace public et à mieux intégrer l'immeuble aux gabarits des immeubles de la rue;
- considérant que les façades sont composées selon un rythme aléatoire de baies;
- considérant qu'il convient, pour les deux parties latérales de la façade avant, d'établir un rythme vertical plus régulier (alignement des fenêtres), afin d'assurer une transition plus harmonieuse avec les immeubles avoisinants de facture remarquable, sur une distance de 7 m environ;
- considérant que la hauteur des parties vitrées des baies du quatrième étage accentue l'impact visuel de celui-ci alors qu'il convient de le réduire dans un souci d'une plus grande harmonie avec les étages inférieurs et d'une meilleure intégration aux fronts bâtis existants de la rue;

- considérant qu'il y a lieu dès lors de ne pas excéder, pour les baies de cet étage, la hauteur des baies des étages inférieurs;
- vu les plans modificatifs -indice 2- reçus le 2 mars 2004;
- considérant que la surface de plancher du 4^e étage a été réduite de 113 m² en prévoyant pour les parties latérales de ce niveau un recul par rapport aux limites mitoyennes et à la façade arrière de l'immeuble;
- que cette modification porte la superficie de plancher hors sol de l'immeuble à 4.504 m² correspondant au solde de superficie de plancher brute encore autorisable en vertu des dispositions du Plan Particulier d'Affectation du Sol;
- considérant que les baies de fenêtre des parties latérales de la façade avant ont, sur une distance d'environ 7 m par rapport aux limites mitoyennes, été alignées afin d'établir un rythme vertical plus régulier des travées tout en maintenant l'aspect aléatoire de la composition par le maintien de baies de largeur différente;
- considérant que la hauteur des baies du 4^e étage a été réduite de manière à ne pas dépasser celle des étages inférieurs;
- considérant que, pour les façades, un parement en pierre anthracite (au rez-de-chaussée, à l'avant et à l'arrière), un enduit de teinte gris clair (en façade avant, aux 1^{er}, 2^e, 3^e et 5^e étages, et en façade arrière, pour la partie principale, du 1^{er} au 5^e étages) et un bardage en zinc prépatiné ou en panneaux carat gris clair (pour le 4^e étage et pour les deux façades latérales arrière, du 1^{er} au 3^e étage) sont utilisés comme matériaux de façade;
- considérant que les châssis seront en bois naturel verni et que le cadre des baies et la grille seront de teinte gris anthracite;
- considérant qu'une cour plantée sera aménagée sur la partie non bâtie hors sol, agrémentée de dix arbres à basse et moyenne tige contre le mur mitoyen de fond de parcelle;
- considérant que la nature des activités est compatible avec l'habitation;
- considérant que le projet s'accorde, de manière générale, aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- considérant que le projet n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins;
- vu l'art. 86 de l'Ordonnance du 29 août 1991 Organique de la Planification et de l'Urbanisme; qu'en l'espèce, il est fait application de cette obligation par le Collège des Bourgmestre et Echevins en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme, modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2003;
- considérant que les charges d'urbanisme, dans le principe de proportionnalité, porte sur le versement de la somme de 427.880 EUR, montant calculé sur base du nombre de m² de bureaux à construire (4.504 m²) et à raison de 95 EUR/m².

Art. 2 Le titulaire du permis devra :

- 1^o respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué
- 2^o respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins dans sa séance du 10 mai 2004 :
 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. la porte du garage sera d'un type silencieux et ne pourra empiéter sur la voie publique durant sa manoeuvre; il est interdit de modifier le niveau du trottoir

à hauteur de l'alignement; la pente de la rampe d'accès au garage aura un maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement;

4. les prescriptions du Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines seront de stricte application, notamment pour la toiture terrasse prévue au 4^e étage;
5. le placement éventuel d'enseignes devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en cas de dérogation aux réglementations en vigueur;
6. le déplacement de canalisation consécutif au projet sera exécuté aux frais du demandeur par les différents organismes d'intérêt public;
7. la somme de 427.880 EUR (4.504 m² à 95 EUR/m²) sera payée comme charges d'urbanisme à la délivrance du permis".

13. Des copies de ce permis d'urbanisme ont été transmises, respectivement à l'administration de l'aménagement du territoire et du logement et à l'association momentanée, par des lettres du collège des bourgmestre et échevins du 9 juin 2004.

Le 29 juin 2004, l'actuel requérant adressa à l'administration communale d'Ixelles la demande écrite suivante :

" Je soussigné Geoffroy DE VOLDER désire obtenir une copie du permis accordé par la commune pour le 28 à 40 rue Capitaine Crespel à Ixelles en ce jour où je viens d'apprendre qu'il a été délivré".

Sur cette demande figure un accusé de réception du 30 juin 2004, signé par le requérant;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen, deuxième branche, de la violation de "l'obligation de la motivation matérielle de la décision administrative", en ce que "le calcul du rapport plancher-sol est omis des motivations du permis";

Considérant que la première partie adverse rappelle que, dans sa réclamation du 16 décembre 2003, le requérant lui reprochait d'avoir procédé à des calculs de rapports "plancher-sol" en se fondant sur des chiffres non actualisés, et que le permis attaqué expliciterait toutefois le solde de plancher admissible en se référant aux permis délivrés ces dernières années de sorte que l'acte attaqué reposerait sur des données actualisées et contiendrait une réponse adéquate à la réclamation du requérant; qu'elle ajoute, quant au mode de calcul des rapports "plancher- sol", qu'il serait expliqué dans un permis d'urbanisme qui avait été délivré à l'association momentanée le 13 mai 2003 (lire : 14 avril 2003) pour une version antérieure du même projet portant sur une surface de 4.838 m² hors sol; que, selon elle, l'acte attaqué ferait explicitement mention de ce permis d'urbanisme dans ses considérants et le requérant aurait eu une connaissance

certaine de l'existence de ce permis d'urbanisme du 14 avril 2003, comme en témoignerait un document écrit de sa main; qu'elle soutient qu'il serait admis par la jurisprudence du Conseil d'Etat qu'un acte administratif est valablement motivé par référence à un autre acte administratif dont le requérant a une connaissance certaine et qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme du 14 avril 2003 contiendrait, dans ses motifs, une explication du mode de calcul des rapports "plancher-sol" brut et net, aboutissant à la conclusion que les prescriptions des articles 4 a) et 4 b) du P.P.A.S. de l'îlot n° 25 ont été respectées; qu'elle conclut que le projet actuel ayant été réduit d'environ 300 m² par rapport au projet antérieur, et toutes autres choses étant restées égales par ailleurs, les explications fournies dans le permis du 14 avril 2003 vaudraient a fortiori pour le projet actuel et que ces explications permettraient au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles les rapports "plancher-sol" brut et net sont respectés;

Considérant que les parties intervenantes soulignent que l'acte attaqué est motivé par référence à des données actualisées en ce qui concerne les surfaces autorisables, et qu'il est ainsi répondu à la réclamation du requérant; que, concernant les rapports "plancher-sol" visés aux articles 4 a) et 4 b) des prescriptions du P.P.A.S., elles renvoient aux développements qu'elles ont consacrés au premier moyen, dont il ressortirait que les rapports "plancher-sol" maximum ont été respectés en l'espèce; que les développements auxquels il est ainsi renvoyé sont les suivants :

" Afin de vérifier que les seuils visés ci-dessus ne seront pas dépassés ni avant ni après la construction de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué, il convient de déterminer les superficies de planchers existantes pour l'îlot.

En 1996, lors de l'élaboration du Plan Régional d'Affectation du Sol, la situation existante en matière de superficies de planchers de l'administration régionale faisait apparaître un montant de 24.392 m² de superficie totale pour l'îlot.

Depuis lors, les permis délivrés (Drapiers n° 9-15 en 2001; Crespel, n° 22 en 2003; Drapier n° 17-23 en 1999; Drapiers n° 25 en 1999; Stassart, n° 2002) ont augmenté ce montant de 304 m².

Aucun de ces chiffres n'est contesté par le requérant. Par ailleurs, ces chiffres sont mentionnés dans la motivation de l'acte attaqué.

La superficie de planchers actuelle de l'îlot s'élève ainsi à 24.696 m². En y ajoutant la superficie de plancher de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué, on obtient 29.200 m², ce qui constitue en réalité la surface brute maximale de plancher autorisable pour l'îlot en vertu de l'article 4c du P.P.A.S..

Afin de vérifier que les seuils des rapports «plancher-sol» visés ci-dessus ne sont pas dépassés ni avant ni après la construction de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué, il convient ensuite de déterminer la surface totale nette de l'îlot ainsi que la surface totale brute de l'îlot. Elles sont fixées respectivement à 11.712 m² et à 14.703 m² en application du P.P.A.S..

La surface nette de l'îlot de 11.712 m² calculée sur les alignements de l'îlot (prescription 4b du P.P.A.S.) correspond à l'addition de la surface nette de cours et jardins (3.530 m²) déterminée par la prescription 4d du P.P.A.S. avec la surface bâtie au sol de l'îlot (8.182 m²) déterminée par la prescription 4e du P.P.A.S..

Conformément à la prescription 4a du P.P.A.S., la surface brute de l'îlot est calculée dans les limites concrétisées par les axes des voiries existantes entourant l'îlot 25. Cela signifie que la surface brute de l'îlot s'étend jusqu'à l'axe médiant des voiries entourant l'îlot. En vertu d'une note technique établie par la partie adverse lors de l'élaboration du P.P.A.S., cette surface équivaut à 14.703 m². La différence entre la surface nette et la surface brute correspond donc à la surface située entre l'alignement de l'îlot et l'axe des voiries.

La vérification s'établit alors de la manière suivante :

- Rapport «plancher-sol» brut maximum admissible :

29.200 m² (superficie des surfaces de planchers totales de l'îlot, en ce compris la superficie de plancher du projet) divisés par 14.703 m² (surface totale brute de l'îlot) = 1,98

- Rapport «plancher-sol» net maximum :

29.200 m² divisés par 11.712 m² (surface totale nette de l'îlot) = 2,49

Au regard de ce qui précède, il convient de constater que les seuils maximaux des rapports «plancher-sol» brut et net édictés par le P.P.A.S. sont respectés et ce, même lorsque l'immeuble autorisé dans l'acte attaqué aura été construit.

Cette solution est logique dans la mesure où la surface de plancher totale de l'îlot (en ce compris la superficie de plancher du projet) ne dépasse pas la surface brute maximum de plancher de 29.200 m² autorisable fixée par l'article 4c du P.P.A.S..

En effet, si la surface brute maximum de plancher de 29.200 m² visée par la prescription 4c du P.P.A.S. n'est pas dépassée, les rapports plancher/sol ne peuvent pas l'être non plus.

Dans le cas d'espèce, le seuil de 29.200 m² n'est pas dépassé et les seuils plancher/sol sont également respectés.

Le requérant n'arrive pas à cette solution car il a commis deux erreurs.

La première erreur du requérant a consisté à calculer le rapport plancher/sol brut maximum en divisant les superficies de planchers existantes par la surface totale nette de l'îlot (11.712m²) et non par la surface totale brute de l'îlot (14.703 m²).

La deuxième erreur du requérant a consisté à calculer le rapport plancher/sol net maximum en divisant les superficies de planchers existantes par 8.202 m² et non par la surface totale nette de l'îlot (11.712m²).

Le requérant n'explique pas, en outre, d'où proviennent ces 8.202 m²;

Considérant que les parties intervenantes concluent de ce qui précède que les seuils des rapports "plancher-sol" brut et net, exprimés aux articles 4 a) et 4 b) des prescriptions du P.P.A.S., sont directement liés à la surface brute maximum de plancher de 29.200 m² visée à l'article 4 c) du P.P.A.S. : si cette surface maximum est respectée,

les seuils des rapports "plancher-sol" le seront également; qu'à leur estime, en exposant pourquoi la surface maximum de plancher de 29.200 m² est respectée en l'espèce, l'acte attaqué justifierait par là même pourquoi les rapports "plancher-sol" visés aux articles 4 a) et 4 b) des prescriptions du P.P.A.S. le sont également;

Considérant que, bien que la deuxième branche du quatrième moyen soit prise de la violation de l'obligation de motivation "matérielle", il ressort des développements contenus dans la requête en annulation ("le calcul du rapport plancher-sol est omis des motivations du permis") que le requérant invoque en réalité une violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que c'est d'ailleurs en ce sens que la première partie adverse et les parties intervenantes interprètent cette branche du moyen;

Considérant que tant la première partie adverse que les parties intervenantes soutiennent que l'acte attaqué répond à la réclamation du requérant, en ce que les données auxquelles l'acte attaqué fait référence sont des données actualisées, tenant compte des permis d'urbanisme qui ont été délivrés ces dernières années pour l'îlot en cause;

Considérant que la motivation contenue dans l'acte attaqué ne porte toutefois que sur le respect de la surface maximum de plancher à usage de bureaux (13.700 m² en vertu de l'article 4, c), deuxième tiret, du P.P.A.S.), ainsi que sur le respect de la surface brute maximum de plancher de 29.200 m² (article 4, c), initio, des prescriptions du P.P.A.S.); que le permis d'urbanisme attaqué ne contient en revanche aucune justification du respect des rapports "plancher-sol" brut et net maximum admissibles, fixés par l'article 4 a) et 4 b) du P.P.A.S.; que c'est précisément l'absence de motivation de l'acte attaqué sur ce point qui est reprochée par la deuxième branche du quatrième moyen ("le calcul du rapport plancher-sol est omis des motivations du permis");

Considérant que la première partie adverse fait valoir à ce sujet que l'explication du calcul des rapports "plancher-sol" se trouve dans un permis d'urbanisme délivré à l'association momentanée le 13 mai 2003 (lire : 14 avril 2003) pour une version antérieure du même projet, permis auquel renverrait l'acte attaqué; que cette argumentation ne peut être retenue pour les raisons suivantes :

- l'acte attaqué se borne à mentionner l'existence de ce permis du 14 avril 2003 sans préciser qu'il s'en approprie les motifs;

- il n'est nullement établi que le requérant ait eu connaissance du contenu de ce permis d'urbanisme du 14 avril 2003;

Considérant que les parties intervenantes soutiennent, quant à elles, que l'acte attaqué ne devait pas contenir de motivation particulière en ce qui concerne les rapports "plancher-sol" puisque ces rapports seraient nécessairement respectés, si les surfaces de plancher maximum le sont; qu'elles précisent que la motivation de l'acte attaqué établirait à suffisance que tel est le cas en l'espèce;

Considérant que cette argumentation ne peut être retenue pour les motifs suivants :

- le mode de calcul des surfaces nette et brute de l'îlot ne ressort ni du P.P.A.S. ni de l'acte attaqué; il n'est évoqué que dans la demande en intervention; des motifs contenus dans un mémoire ne peuvent toutefois pallier l'insuffisance de la motivation formelle d'un acte administratif; de plus, les explications contenues dans la demande en intervention s'appuient sur des éléments ne figurant pas au dossier administratif (notamment une note technique qui aurait été établie par la partie adverse lors de l'élaboration du P.P.A.S., selon laquelle la surface brute de l'îlot serait de 14.703 m²); selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, la motivation d'un acte administratif ne peut s'appuyer sur des éléments ne figurant pas au dossier administratif;
- l'argumentation des parties intervenantes, selon laquelle le respect des surfaces de plancher maximum implique nécessairement le respect des rapports "plancher-sol", ne figure pas dans l'acte attaqué; cette argumentation ne peut donc être prise en considération du point de vue de la motivation formelle de l'acte attaqué;

Considérant qu'il s'ensuit que le permis d'urbanisme attaqué est manifestement mal motivé en ce qui concerne le respect des rapports "plancher-sol" brut et net fixés par l'article 4 a) et 4 b) du P.P.A.S.; que la deuxième branche du quatrième moyen est manifestement fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la S.A. COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE et la S.A. COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE dans les procédures en référé et en annulation sont accueillies.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 10 mai 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à l'association momentanée CIB S.A. - CFE IMMO S.A. pour la construction d'un immeuble de bureaux sur un bien sis à Ixelles, rue Capitaine Crespel 28-40, parcelle cadastrée section A, n° 376c9.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-sept janvier deux mille cinq par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

M.-Chr. MALCORPS.

Le Président,

M. HANOTIAU.