

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 156.160 du 9 mars 2006

A.143.160/XIII-3156

- En cause :
1. **l'Association sans but lucratif
BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU,**
 2. **l'Association sans but lucratif
PETITIONS-PATRIMOINE,**
 3. **l'Association sans but lucratif
INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES,**

ayant toutes élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 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,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE , avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
HERON BELGIUM,**

ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION
et Frédéric d'AOUST, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 octobre 2003 par l'association sans but lucratif BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU, l'association sans but lucratif PETITIONS-PATRIMOINE et l'association sans but lucratif INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles le 2 octobre 2003 à la société privée à responsabilité limitée HERON BELGIUM, relatif à un bien situé 24 à 29, avenue de la Toison d'Or, 9 à 25, rue des Chevaliers et 2 à 14, rue des Drapiers, et autorisant la démolition des immeubles existants à l'exception de trois maisons et la construction d'un ensemble immobilier composé d'un hôtel, d'un immeuble à appartements, de surfaces commerciales et d'un parking souterrain, ainsi que la rénovation des trois maisons situées 21, 23 et 25, rue des Chevaliers;

Vu l'arrêt n° 131.859 du 27 mai 2004 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué ainsi que la demande de mesure provisoire d'extrême urgence avec astreinte;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 25 juin 2004 par les requérantes;

Vu la requête introduite le 25 août 2004 par laquelle la société privée à responsabilité limitée HERON BELGIUM demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 16 septembre 2004 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 12 avril 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties adverses;

Vu l'ordonnance du 19 décembre 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 janvier 2006, ensuite remise à l'audience du 9 février 2006;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les requérantes, Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Fr. VAN DE GEJUCHTE, loco Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Fr. d'AOUST, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 131.859 du 27 mai 2004; qu'il y a lieu de les compléter par la mention de l'arrêt n° 149.662 du 30 septembre 2005 aux termes duquel il n'y a plus lieu de statuer sur la requête en annulation de la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 juin 2002 de ne pas entamer l'ouverture de la procédure de classement comme monument de l'immeuble sis 26, avenue de la Toison d'Or à Ixelles;

Considérant que la commune d'Ixelles, la Région de Bruxelles-Capitale et la S.P.R.L. HERON BELGIUM soulèvent une exception d'irrecevabilité de la requête au motif que les trois associations requérantes n'auraient pas d'intérêt personnel à défaut de lien géographique suffisant avec le projet litigieux;

Considérant que l'article 4 des statuts de l'A.S.B.L. BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU définit l'objet social dans les termes suivants :

" Art. 4. De doelstelling van Bral is de zorg voor het woon- en leefmilieu, waaronder de bescherming van het patrimonium, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het wil de bewoners aanzetten om hierover zelf te beslissen. Bral wil via coördinatie hulp, eigen initiatief en het verlenen van advies :

1. de Nederlandstaligen sensibiliseren voor de problemen in verband met leefmilieu en stadsbeleid;

2. de werkgroepen en verenigingen, die de verbetering van leefmilieu en stadsbeleid behartigen, steunen en stimuleren, vooral in wijken waarop zware dreiging rust;

3. naar buiten toe optreden als volwaardig gesprekspartner bij andere verenigingen, alsook bij de overheid;

4. de bewoners bewust en mondig maken.

Bral zal zijn aktie voeren in het perspectief van samenlevingsopbouw";

Considérant que l'objet social de l'A.S.B.L. PETITIONS-PATRIMOINE est décrit comme suit :

" L'association a pour objet l'amélioration de la qualité de la vie urbaine. Ceci implique notamment des actions de recherche, d'information, de soutien et de défense en justice par toute procédure administrative afin d'assurer la protection, la réhabilitation et la valorisation du patrimoine architectural, monumental, artistique, paysager et végétal en y incluant les aspects urbanistiques et environnementaux" (article 3 des statuts);

Considérant que l'A.S.B.L. INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES "a pour objectif :

la défense de l'intégrité et de la diversité des environnements;

la création d'un milieu de vie de qualité;

la lutte contre les pollutions et les nuisances;

la protection active de la nature, des sites naturels et urbains ainsi que du patrimoine culturel immobilier;

la promotion d'un urbanisme démocratique et d'un aménagement du territoire qui répondent aux besoins réels des citoyens et non à ceux des promoteurs privés;

le rassemblement systématique et la diffusion des informations nécessaires" (article 3 des statuts);

Considérant que ces trois associations sont actives dans la Région de Bruxelles-Capitale même si, pour la deuxième d'entre elles, la relation avec ce territoire n'est pas explicitement inscrite dans ses statuts;

Considérant que l'exception n'est pas fondée;

Considérant que la commune d'Ixelles se demande si les requérantes ont joint à leur requête tous les documents et publications justifiant du respect de la législation sur les A.S.B.L.;

Considérant que les requérantes ont dûment produit lesdits documents et publications; que l'exception n'est pas fondée;

Considérant que, dans son mémoire à l'appui de l'intervention, la S.P.R.L. HERON BELGIUM soulève une exception d'irrecevabilité du recours en ce que les associations requérantes auraient perdu leur intérêt à agir en raison de la destruction irréversible des éléments patrimoniaux qu'elles entendaient protéger;

Considérant que si les trois associations requérantes relatent, dans leur requête en annulation, leur souci particulier de protéger l'immeuble sis 26, avenue de la Toison d'Or à Ixelles, immeuble entre-temps démoli, elles ne limitent pas leur intérêt au recours à ce seul objet; qu'en effet, elles rappellent leur objet social spécifique à chacune d'elles, lequel comme il a été mentionné ci-dessus, est plus vaste tout en restant caractérisé; qu'au surplus, à suivre la thèse de la S.P.R.L. HERON BELGIUM, par ses propres agissements tenant à la démolition de l'immeuble précité, elle pourrait unilatéralement enlever tout intérêt au recours des associations requérantes, disposant ainsi de l'intérêt à agir en justice de celles-ci; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérantes prennent un moyen, le troisième de la requête, de la violation des articles 2, 5 et 26 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol, des prescriptions 0.12, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 et 22 du cahier des prescriptions littérales du plan régional d'affectation du sol, des principes de bonne administration et de raison, et du "défaut d'examen sérieux du dossier de demande"; qu'elles reproduisent comme suit l'extrait pertinent du permis attaqué :

- " - considérant que la prescription 4.4 du plan régional d'affectation du sol prévoit qu'il peut être dérogé aux prescriptions de la zone de forte mixité dans les îlots qui répondent aux caractéristiques suivantes :
 - 1^o la présence d'un ou de plusieurs immeubles dégradés et à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche avant le 1^{er} janvier 2000, représentant ensemble, au moins 15 % de la superficie de l'îlot concerné ou 3.500 m² de superficie au sol;
 - 2^o une bonne accessibilité;

- considérant que la superficie totale de l'îlot est de 10.197 m²; que celle des immeubles à l'abandon au 1^{er} janvier 2000 représente 25,6 % de l'îlot et qu'en outre, à supposer même qu'il faille faire abstraction des immeubles situés rue des Chevaliers, n^{os} 9, 11 et 21, la condition de superficie précitée serait de toute manière remplie puisque les immeubles dégradés et à l'abandon restants (n^{os} 13, 17, 19 rue des Chevaliers et n^o 6 rue des Drapiers) occuperaient encore 16,6 % de la superficie de l'îlot;
- considérant que l'îlot concerné par la demande est bordé par l'avenue de la Toison d'Or, que cette voirie est définie comme voie métropolitaine au PRD, que deux stations de métro se situent à proximité et que l'îlot bénéficie dès lors d'une bonne accessibilité;
- considérant que l'application de la prescription 4.4 requiert, en outre, que le projet lui-même réponde aux conditions suivantes : 1^o le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme; 2^o le projet permet la restructuration du tissu urbain et porte au moins sur l'ensemble du ou des immeubles dégradés et à l'abandon ou des terrains en friche qui justifient le recours à la prescription 4.4; 3^o le projet prévoit au minimum 35 % de superficie de plancher de logement, maximum 60 % de superficie de plancher affectés aux bureaux, aux activités autorisées en zone d'industries urbaines et aux commerces avec un maximum de 25 % affectés aux bureaux autres que ceux autorisés en zone d'industries urbaines; 4^o le projet prévoit au minimum 10 % de superficie au sol d'espace vert; 5^o le projet garantit la réalisation concomitante du logement et des autres affectations;
- considérant que le présent projet a fait effectivement l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme;
- considérant que le projet a également en vue la restructuration du tissu urbain et porte au moins sur la totalité des immeubles pour lesquels il n'est pas contesté qu'ils étaient dégradés et à l'abandon au 1^{er} janvier 2000, immeubles représentant une superficie permettant de justifier le recours à la prescription 4.4;
- considérant l'importance stratégique du projet, du point de vue de la dynamique économique du front commercial de l'avenue de la Toison d'Or, de l'apport de nouveaux logements et d'un hôtel, ainsi que de l'esthétique urbaine;
- considérant que l'apport de nouveaux logements et de nouvelles surfaces commerciales dans le quartier constitue un des éléments positifs du projet;
- considérant que ce projet, par une restructuration complète de cette partie d'îlot, les démolitions envisagées et la redéfinition de sa forme physique, ainsi que la création d'un passage privé, permet :
 - d'offrir une surface commerciale conséquente de plus de 5.000 m² capable, non seulement par sa superficie mais aussi par sa situation et son développement de façade sur toute la longueur de l'avenue de la Toison d'Or ainsi qu'en retour sur les deux rues perpendiculaires, de renouer le lien commercial vital entre deux axes commerciaux que sont l'avenue Louise et la chaussée d'Ixelles et d'assurer un front bâti commercial cohérent;
 - de créer l'accès principal de l'hôtel aux véhicules sans nuire aux qualités piétonnes de l'espace public côté Toison d'Or;
 - de requalifier la partie médiane de l'îlot par la création de trois immeubles de logements;

- considérant que, dans sa version initiale, le projet affectait 35,7 % de sa superficie totale de planchers aux logements, soit 10.662 m² de logements pour une superficie totale de 29.895 m²; qu'il affecte actuellement 35,9 % de sa superficie totale de planchers aux logements, soit 10.184 m² de logements pour une superficie totale de 28.361 m²;
- considérant que les superficies de plancher affectées aux bureaux, aux activités autorisées en zone d'industries urbaines et aux commerces représentent, ensemble, moins de 60 % de la superficie totale du projet, c'est-à-dire dans la version initiale du projet, moins de 17.937 m², et dans sa version actuelle, moins de 17.016 m²;
- considérant que le projet prévoit la création, également, d'un espace vert en intérieur d'îlot, représentant à lui seul une superficie au sol de plus de 13 % de la superficie au sol de l'îlot;
- considérant que le présent permis est assorti d'une condition garantissant la réalisation concomitante du logement et des autres affectations;
- considérant, dès lors, que l'ensemble des conditions d'application de la prescription 4.4 sont réunies";

Considérant que, selon les requérantes, les conditions d'application de l'article 4.4. du cahier des prescriptions littérales du plan régional d'affectation du sol ne seraient pas réunies en l'espèce ou, du moins, pas démontrées par l'auteur de l'acte; qu'à leur estime, il en va de même du respect de la disposition générale inscrite à l'article 0.12, qui conditionne l'atteinte à la fonction résidentielle;

Considérant que les requérantes exposent que l'application de la première de ces dispositions est strictement conditionnée par la détermination préalable de la superficie de l'îlot et la démonstration que s'y trouvaient, à la date du 1^{er} janvier 2000, des immeubles dégradés et abandonnés représentant au moins 15 p.c. de la surface de l'îlot ou 3.500 m² de superficie au sol, que le permis contesté, délivré sur la base du même dossier que celui qui avait abouti à la décision retirée, se bornerait à affirmer que ces conditions sont réunies sans procéder à la moindre vérification et que, plus précisément, et comme en atteste le quatrième considérant de l'"avis" de la commission de concertation, la commune a assis sa conviction sur une note émanant du seul demandeur de permis; qu'elles ajoutent que, compte tenu de l'inégalité des armes entre les parties aux litiges devant le Conseil d'Etat, l'adage *actori incumbit probatio* n'y a pas cours de sorte qu'il appartient à la partie adverse, en produisant le dossier administratif, d'établir la régularité de l'acte entrepris, a fortiori s'agissant de l'application d'une disposition dérogatoire; qu'à ce sujet, les requérantes avancent un faisceau d'éléments qui, de leur point de vue, tendent à mettre sérieusement en doute la réalité des affirmations de l'auteur de l'acte : ainsi, dans une lettre du 16 septembre 2002 et du propre aveu de la commune d'Ixelles, aucun constat d'abandon n'aurait été établi avant le 1^{er} janvier 2000 dans le but de permettre l'enrôlement au règlement-taxe sur les

immeubles abandonnés; qu'elles soutiennent que certains des immeubles prétendument désaffectés seraient encore occupés dans la réalité des choses ou, du moins, l'auraient encore été longtemps après la date-pivot du 1^{er} janvier 2000; qu'elles constatent que la liste des immeubles abandonnés de la région bruxelloise comme élément de la situation existante de fait qui a présidé à l'élaboration du plan régional d'affectation du sol (document référencé "DB SitEx 1999") ne fait état d'aucun des immeubles qu'il est prévu de démolir; qu'elles réfutent l'affirmation de la première partie adverse et de la partie intervenante suivant laquelle il ne s'agirait que d'un document interne à l'administration qui ne ferait pas partie du projet de plan régional d'affectation du sol, un fait pouvant s'établir par toute voie de droit; qu'elles produisent aussi des attestations d'occupants;

Considérant, quant au respect de la prescription littérale 0.12, que, selon elles, l'acte attaqué n'établirait nullement la compensation intégrale des surfaces initialement affectées au logement;

Considérant que l'article 4 du cahier des prescriptions littérales du plan régional d'affectation du sol définit les zones de forte mixité comme suit :

" 4.1. Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m².

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée aux conditions suivantes :

1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'augmentation des superficies de plancher de bureaux peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par immeuble aux conditions visées à l'alinéa 2.

La superficie de plancher affectée aux bureaux peut être portée au-delà de 3.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

(...)

4.3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 80 chambres. Cette capacité peut être portée à 150 chambres après mesures particulières de publicité.

L'augmentation de la capacité des établissements hôteliers peut être autorisée lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

4.4. Il peut être dérogé aux prescriptions de la zone de forte mixité dans les îlots caractérisés par les éléments suivants :

1° la présence d'un ou de plusieurs immeubles dégradés et à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche avant le 1^{er} janvier 2000, représentant ensemble, au moins 15 % de la superficie de l'îlot concerné ou 3.500 m² de superficie au sol;

2° une bonne accessibilité.

La réalisation d'un projet d'ensemble peut être autorisée aux conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

(...)

4.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1. à 4.4. :

1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité;

2° la nature des activités est compatible avec l'habitation";

Considérant que la commune d'Ixelles et la S.P.R.L. HERON BELGIUM répondent que les requérantes donneraient une portée excessive à l'obligation de motivation formelle en exigeant que toutes les conditions de dérogation inscrites à l'article 4.4. apparaissent dans les considérants du permis; qu'elles estiment que pour satisfaire à la loi du 29 juillet 1991, il faut, mais il suffit que les éléments qui ont déterminé la décision apparaissent dans les motifs qui la sous-tendent, que l'autorité n'est pas tenue de répondre à chacun des arguments avancés dans la procédure administrative, ni d'apprécier la valeur de toutes les pièces du dossier administratif et qu'il ne lui appartient pas davantage de justifier des évidences;

Considérant que, selon elles, en l'espèce, l'autorisation constate la présence d'immeubles à l'abandon en indiquant, en particulier, ce qui suit :

" - considérant que la superficie totale de l'îlot est de 10.197 m²; que celle des immeubles à l'abandon au 1^{er} janvier 2000 représente 25,6 % de l'îlot et qu'en outre, à supposer même qu'il faille faire abstraction des immeubles situés rue des Chevaliers, n^{os} 9, 11 et 21, la condition de superficie précitée serait de toute manière remplie puisque les immeubles dégradés et à l'abandon restants (n^{os} 13, 17, 19 rue des Chevaliers et n^o 6 rue des Drapiers) occuperaient encore 16,6 % de la superficie de l'îlot";

qu'elles ajoutent que les éléments du dossier permettraient, pour le surplus, de vérifier l'exactitude des faits litigieux; qu'ainsi, elles relèvent que l'avis du collège des bourgmestre et échevins des 30 mai et 24 juin 2002, que les requérantes n'ont pu ignorer pour le produire à l'appui de leur recours, précise ce qui suit :

- " Considérant qu'il ressort de la note explicative annexée à la demande, que la surface des immeubles dégradés et à l'abandon est de 2.649 m² et qu'elle correspond aux immeubles sis rue des Drapiers n° 6 et rue des Chevaliers n^{os} 9, 11, 13 et 17, ce qui représente 25,6 % de l'îlot et 38 % de la superficie du terrain concerné par le projet";

que, suivant la commune, la référence à la note du demandeur d'autorisation vaudrait vérification, sauf preuve contraire qui ne serait pas rapportée par les requérantes; que, selon l'intervenante, l'exigence suivant laquelle l'autorité aurait dû vérifier l'exactitude de tous les éléments de fait de la demande serait manifestement abusive;

Considérant que la commune et la S.P.R.L. HERON BELGIUM rappellent que les carences ou les inexactitudes du dossier introduit à l'appui d'une demande de permis d'urbanisme ne vicient la décision consécutive que lorsqu'il est raisonnablement permis de supposer qu'elles ont pu induire l'administration en erreur sur un élément déterminant de la demande d'autorisation; qu'elles ajoutent que rien ne permettrait de mettre en doute les renseignements de la note du demandeur de permis et qu'il faudrait que les requérantes démontrent qu'au 1^{er} janvier 2000, la proportion d'immeubles dégradés et à l'abandon était inférieure à 15 p.c. de la superficie de l'îlot; qu'elles estiment que ce n'est pas parce qu'aucun constat permettant d'établir la taxe sur les immeubles abandonnés n'a été dressé que les faits pourraient être mis en cause; qu'à cet égard, elles constatent que, outre que ce mécanisme, de nature exclusivement fiscale, ne pourrait servir de base juridique à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme, l'article 11 du règlement-taxé permet à l'autorité d'exempter le redevable qui a l'intention de mettre fin à l'état d'abandon, ce qui expliquerait, suivant l'intervenante, qu'aucun constat n'ait été établi;

Considérant que la commune et l'intervenante soutiennent que le recensement des immeubles à l'abandon intitulé "DB SitEx 1999" est un document interne à l'administration qui ne faisait pas partie des éléments du projet de plan régional d'affectation du sol, d'où il suit qu'il serait dépourvu de force probante et que l'exposé préalable de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 qui a arrêté le plan régional d'affectation du sol indique expressément que le Gouvernement régional n'a pas souhaité que soit établi un inventaire ou dressée une représentation cartographique des immeubles désaffectés visés à l'article 4.4.;

Considérant que la commune ajoute alors ce qui suit :

- " Le deuxième élément invoqué par les requérantes consiste à invoquer la liste et la carte des immeubles abandonnés figurant dans la situation existante de fait du plan régional d'affectation du sol. On peut supposer que les requérantes font ici référence aux éléments de la carte de la situation existante de fait du projet de plan régional d'affectation, laquelle ne contient cependant pas la liste annoncée, pas plus que

l'arrêté adoptant ce projet. A cet égard, la note explicative accompagnant cet arrêté - annexe 2 - précise que la situation existante de fait a été arrêtée sur la base d'une enquête de terrain constituant la banque de données de l'Atlas régional des affectations du sol (Mon.b., 2 septembre 1999, 2^{ème} édition, p. 32790). Les fiches «bâtiments» comprises dans cet atlas sont cependant dépourvues de valeur réglementaire. Mieux, interpellé sur ce point par des réclamants au cours de l'enquête publique ayant précédé l'adoption du plan définitif, le Gouvernement s'est prononcé contre l'établissement d'un inventaire des immeubles dégradés et à l'abandon : «pour assurer un réel intérêt à l'application de la prescription 4.4, il ne convient pas de dresser un inventaire des immeubles ou terrains visés» (Mon.b., 14 juin 2001, p. 19979). Enfin, les requérantes n'indiquent pas en quoi la circonstance que ces fiches n'indiqueraient pas un état de dégradation et d'abandon pour les immeubles en question serait de nature à établir l'inexactitude des éléments de fait contenus dans la note explicative déposée à l'appui de la demande de permis d'urbanisme.

Le troisième élément porte sur la production de pièces aux termes desquelles il résulterait que certains des immeubles dégradés et à l'abandon seraient, en réalité, occupés. A supposer, ce qui n'est pas établi, que cette occupation remonte à une date antérieure au 1^{er} janvier 2000, encore faudrait-il s'interroger sur son impact sur le calcul du pourcentage d'immeubles dégradés et à l'abandon. En effet, la prescription 4.4 prévoit que la superficie totale de ces immeubles doit atteindre au moins 15% de la superficie de l'îlot. Sachant que ce dernier a une taille de 10.347,65 m², 15% de cette superficie représentent 1.552,14 m². Dès lors que le projet mentionne l'existence de 2.649 m² d'immeubles dégradés et à l'abandon, il conviendrait que les requérantes établissent que l'occupation du numéro 11 de la rue des Chevaliers par le sieur MOSSERAY et du numéro 26a de l'avenue de la Toison d'Or par les sociétés Monsieur ADAM et LAUSONSTE représentent, à elles seules, plus de 1096,86 m² de superficie. Or une telle démonstration n'est pas apportée, de sorte que la critique est inopérante.

Le dernier élément (invoqué) par les requérantes consiste en des coupures de presse diverses, lesquelles sont cependant toutes postérieures au 1^{er} janvier 2000, date à laquelle le caractère dégradé et inoccupé doit être apprécié afin de déterminer si la prescription 4.4 peut être appliquée. La relation des faits contenue dans ces coupures - à la supposer établie - n'est donc pas de nature à rendre inapplicable cette prescription";

Considérant que l'intervenante précise aussi que l'îlot serait devenu un chancre urbain bien avant son acquisition par le groupe HERON et reproche aux requérantes d'avoir sélectionné les coupures de presse qu'elles produisent;

Considérant que les requérantes répliquent qu'il ne ressortirait d'aucun élément du dossier administratif que l'auteur de l'acte aurait vérifié les affirmations du demandeur de permis sur l'existence des conditions d'application de l'article 4.4. des prescriptions littérales du plan régional d'affectation du sol et qu'il ne s'agit donc pas seulement d'une question de motivation formelle comme le soutient la commune; qu'elles relèvent que la commune ne pourrait, sans se contredire, indiquer qu'elle "a effectivement procédé à la vérification de l'existence des conditions d'application de la prescription littérale 4.4" et soutenir qu'il "n'incombe pas à l'administration, dans le bref délai qui lui est imparti par l'ordonnance, de procéder à une véritable enquête de terrain

afin de vérifier si l'ensemble des renseignements fournis correspond bel et bien à la réalité";

Considérant que les requérantes précisent que la "note explicative" du 11 mars 2002 - seul élément censé établir la réunion des conditions de la dérogation - comporte onze annexes et que seule la neuvième se rapporte à l'objet du moyen et consiste en un simple schéma où les surfaces correspondant à des immeubles prétendument dégradés et à l'abandon sont entourées d'un liseré;

Considérant que les requérantes remarquent que le dossier ne comporte aucune justification de ce qui apparaît comme de simples allégations de l'auteur de projet et qu'au contraire, les surfaces mentionnées ne correspondraient pas à celles de l'annexe 5 de la note explicative qui porte sur les "affectations par étages des constructions existantes sur le site"; qu'elles ajoutent que d'autres éléments permettraient de douter de la réalité des chiffres avancés : ainsi, quand le schéma produit par l'intervenante indique que la surface de l'îlot serait de 10.340 m², l'acte attaqué renseigne 10.197 m²; nombre des photographies jointes à la "notice explicative", qui ne sont d'ailleurs pas datées, porteraient sur les mêmes pièces d'un seul bâtiment;

Considérant que les requérantes insistent sur la circonstance que l'annexe litigieuse porte la date du 18 mars 2002 alors que le plan régional d'affectation du sol retient celle du 1^{er} janvier 2000 pour déterminer l'application de l'article 4.4. des prescriptions littérales; qu'en d'autres termes, selon elles, il ne ressortirait nullement de la pièce invoquée que 15 p.c. des immeubles composant l'îlot étaient dégradés et inoccupés au 1^{er} janvier 2000;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le projet litigieux s'écarte des tolérances admises en zone de forte mixité et qu'il s'agit, pour l'essentiel, de vérifier si les conditions de dérogation prévues par la disposition 4.4. des prescriptions littérales du plan régional d'affectation du sol ont bien été respectées; que la motivation du permis doit permettre de vérifier que l'autorité a procédé à l'examen des conditions de dérogation et que celles-ci sont effectivement réunies en l'occurrence; que, dès lors, la motivation sur ces points doit être complète et exacte;

Considérant que si les éléments nécessaires à l'examen de la question de savoir si les conditions de dérogation sont réunies peuvent être fournis par la demanderesse de permis, il n'en demeure pas moins que l'autorité qui délivre ledit permis est censée les avoir vérifiés et avoir procédé à l'examen de la réalité et de l'exactitude de

ces conditions même si elle ne s'appuie que sur les éléments que lui a fournis l'intervenante; qu'ainsi, toute erreur dans ces éléments est celle de l'autorité;

Considérant qu'il ressort de la prescription 4.4., alinéa 1^{er}, 1^o, du cahier des prescriptions littérales du plan régional d'affectation du sol définissant les zones de forte mixité que la dérogation ne peut être accordée que s'il y a un ou plusieurs immeubles qui sont à la fois dégradés et à l'abandon ou s'il y a un ou plusieurs terrains en friche avant le 1^{er} janvier 2000, représentant ensemble au moins 15 p.c. de la superficie de l'îlot concerné ou 3.500 m² de superficie au sol; qu'ainsi, au sujet de cette condition de dérogation, il y a lieu pour l'autorité de vérifier en premier lieu que les immeubles sont dégradés et à l'abandon et ce avant le 1^{er} janvier 2000, c'est-à-dire au plus tard le 31 décembre 1999;

Considérant qu'il ne suffit pas que l'autorité estime qu'il est difficile, voire impossible, de procéder à cet examen à la date précitée pour s'en dispenser; qu'à cet égard, il lui appartient de réunir tous les éléments d'information disponibles pour établir la réalité de la situation au 31 décembre 1999 à peine de méconnaître la disposition en cause;

Considérant qu'en l'espèce, il est indubitable que la note établie par l'intervenante et sur laquelle la première partie adverse s'est appuyée porte la date du 18 mars 2002 et contient les indications suivantes :

" Situation existante
Immeubles dégradés et à l'abandon
25,6 % de l'îlot
surface îlot : 10.340 m²
surface immeubles dégradés et à l'abandon : 2.649 m²";

Considérant que, dans la motivation de l'acte attaqué figurant à l'article 1^{er} de celui-ci, il est écrit ce qui suit sous la rubrique "C1. Le respect des conditions d'application de la prescription 4.4." :

" - considérant que la superficie totale de l'îlot est de 10.197 m², que celle des immeubles à l'abandon au 1^{er} janvier 2000 représente 25,6 % de l'îlot, et qu'en outre, à supposer même qu'il faille faire abstraction des immeubles situés rue des Chevaliers, n^{os} 9, 11 et 21, la condition de superficie précitée serait de toute manière remplie puisque les immeubles dégradés et à l'abandon restants (n^{os} 13, 17, 19 rue des Chevaliers et n^o 6 rue des Drapiers) occuperaient encore 16,6 % de la superficie de l'îlot";

Considérant, d'abord, que la motivation susmentionnée ne se réfère aucunement à la situation "avant le 1^{er} janvier 2000";

Considérant, ensuite, que rien dans la note explicative de la S.P.R.L. HERON BELGIUM jointe à la demande de permis ne fait référence à la date du 1^{er} janvier 2000 pour l'appréciation de la surface des immeubles dégradés et à l'abandon; qu'au contraire, il est fait référence, à cet égard, à la "situation existante - 18-03-2002";

Considérant, encore, que la note explicative précitée est le seul document qui établit un calcul du pourcentage d'immeubles dégradés et abandonnés; qu'en effet, aucune des parties à la commission de concertation n'a vérifié les données de ladite note, la commune se référant expressément à cette note tant lors des délibérations de la commission de concertation des 30 mai et 13 juin 2002 que dans son avis du 24 juin 2002;

Considérant, enfin, que le dossier administratif révèle que la superficie de l'îlot est variable selon les documents : selon l'"avis" de la commission de concertation reproduit dans l'acte attaqué, la superficie du terrain est de 6.990 m², la superficie totale de l'îlot étant de 10.197 m² selon le motif C1 figurant à l'article 1^{er} de l'acte attaqué et de 10.340 m² selon la "situation existante - immeubles dégradés et à l'abandon" de la note explicative jointe à la demande de permis;

Considérant, ainsi, que la commune d'Ixelles n'a manifestement pas vérifié les données relatives au pourcentage d'immeubles dégradés et à l'abandon "avant le 1^{er} janvier 2000";

Considérant que le moyen, en tant qu'il est pris de la violation de la prescription littérale 4.4. précitée, est fondé;

Considérant que les autres moyens ne pouvant conduire à une annulation aux effets plus étendus, il n'y a pas lieu de les examiner,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles le 2 octobre 2003 à la société privée à responsabilité limitée HERON BELGIUM, relatif à un bien situé 24 à 29, avenue de la Toison d'Or, 9 à 25, rue des Chevaliers et 2 à 14, rue des Drapiers, et autorisant la démolition des immeubles existants à l'exception de trois maisons et la construction d'un ensemble immobilier composé d'un hôtel, d'un immeuble à appartements, de surfaces commerciales et d'un parking souterrain, ainsi que la rénovation des trois maisons situées 21, 23 et 25, rue des Chevaliers.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1175 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 1050 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.