

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 184.150 du 12 juin 2008

A. 186.211/XV-659

En cause :

- 1. DE SERVIGNY** Arnaud,
- 2. NECULCEA** Bogdan,
- 3. SAH** Monica,

ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la commune d'Ixelles**,
représentée par son collège des
bourgmestre et échevins,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocat,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

Partie Intervenante :

la s.a. Nexibel 3,
ayant élu domicile chez
Me S. NOPERE, avocat,
avenue Paul Hymans 71
1200 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 décembre 2007 par Arnaud DE SERVIGNY, Bogdan NECULCEA et Monica SAH, qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 août 2007 par le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles à la s.a. NEXIBEL 3 autorisant la transformation d'un immeuble rue du Prince Albert, la démolition d'immeubles rue de l'Arbre Bénit et l'abattage de 24 arbres afin de réaménager la zone de parc et construire un ensemble résidentiel, un parking de 157 emplacements et une crèche rue de l'Arbre Bénit, 19-21, rue Keyenveld, 78, et rue du Prince Albert, 44, ainsi que de la décision du 19 juin 2007 du fonctionnaire délégué accordant des dérogations aux articles 14 à 17, 19 et 23 du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles;

Vu les dossiers administratifs et les notes d'observations;

Vu la requête en intervention de la s.a. NEXIBEL 3;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu la notification aux parties de l'ordonnance du 5 mai 2008, les convoquant à comparaître le 27 mai 2008;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. DEMEZ, *loco* Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Mme PALMAERTS, fonctionnaire, comparaissant pour la première partie adverse, Me F. DE MUYNCK, *loco* Me KESTEMONT - SOUMERYN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard à "l'exposé complémentaire à la demande en intervention" déposée par la partie intervenante après notification du rapport de l'auditeur, ce document n'étant pas prévu par les règles de procédure applicables;

Quant aux faits :

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le 11 décembre 2006, la commune d'Ixelles accuse réception d'un dossier introduit le 4 septembre et complété le 23 novembre 2006 par la s.a. NEXIBEL 3, relatif à une

demande de permis d'environnement et d'urbanisme pour un projet mixte ayant pour objet la transformation d'un immeuble rue du Prince Albert, la démolition d'immeubles rue de l'Arbre Bénit et l'abattage de 38 arbres à haute tige afin de réaménager la zone de parc et de construire un ensemble résidentiel comportant 131 logements, un parking de 157 emplacements et une crèche. Le 22 décembre, le ministère de la Région de Bruxelles-Capitale signale au collège des bourgmestre et échevins que le rapport d'incidences figurant dans le dossier de demande de permis d'urbanisme est conforme et complet, que la date ultime de l'enquête publique qui doit durer quinze jours est fixée au 7 février 2007 et que la commune est chargée de saisir la commission de concertation conformément à l'article 147, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT). L'enquête publique se déroule du 19 janvier au 2 février 2007. La réunion de la commission de concertation est fixée au 14 février 2007. Le 1^{er} février 2007, le service Revêtements-Egouts-Plantations d'Ixelles adresse au service urbanisme un avis rédigé comme suit:

«Cet avis complète l'avis général du Service des Revêtements-Egouts-Plantations (10/2000 - 3 pages) renseigné par la formule 21 auquel le demandeur est tenu de se conformer.

(...)

Remplacement, rectification et/ou remise en état du trottoir

Les niveaux des bordures présenteront une différence de 3 cm par rapport au filet d'eau au droit des entrées carrossables, 1 cm à hauteur des passages pour piétons et de 15 cm pour le reste du trottoir. Une pente de 2 % est requise.

En aucun cas le niveau du trottoir au droit de l'alignement ne sera modifié.

Les trottoirs seront reconstruits à l'aide de bordures en pierre bleue reconstituée (18 x 20 x 27) et de dalles grises en béton 30 x 30 x 6 cm.

Si dans les trente jours de la fin du gros oeuvre et/ou l'occupation des locaux, ces travaux n'étaient pas exécutés, ou si leur exécution était jugée insuffisante ou non conforme aux prescriptions des Services communaux, les travaux seront effectués d'office par la Commune, aux frais du contrevenant.

Plantations

Il s'agit de 38 arbres devant être abattus pour la seule cause de démolition d'immeubles à la rue de l'Arbre Bénit.

Nous nous opposons à l'abattage de ces 38 arbres à haute tige, qui apportent à l'ensemble du quartier un point vert non négligeable.

Si le seul moyen est l'abattage, il est important que l'auteur de projet respecte sa proposition de replantation afin de maintenir ces points verts dans le quartier.

Divers

Avant le début des travaux, les anciens raccordements à l'égout public seront condamnés à l'égout, à l'aide de matériaux solides, et plafonnés dans l'égout.

Pour les nouveaux raccordements, veuillez utiliser les formules 21 et 22».

L'enquête est clôturée le 2 février. Cinq lettres de réclamations, dont une totalisant six signatures et onze demandes d'audition sont parvenues à la commune, et deux autres demandes d'audition sont parvenues hors délai. A la suite de la séance du 14 février, la commission de concertation donne le 3 avril un avis favorable sous réserve

de respecter différentes conditions concernant le projet de manière générale, et, plus spécifiquement les bâtiments 1 à 7 et 9 à 12 et le square. Le collège des bourgmestre et échevins émet un avis le 16 avril, dans lequel il formule également des conditions qui concordent largement avec celles de la commission de concertation, ainsi qu'une demande de dérogation aux articles 14 à 17, 19 et 23 du règlement général sur les bâtisses de la commune. Ces documents sont transmis au ministère le 22 mai 2007. Le 4 juin, l'IBGE signale à la commune qu'un permis d'environnement de classe I.B a été délivré le 25 mai 2007. Le 19 juin, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable assorti de conditions empruntées aux avis de la commission de concertation et du collège. Il s'agit du second acte attaqué.

Le 20 août, le collège des bourgmestre et échevins demande à la s.a. NEXIBEL 3 la production de plans modificatifs, qu'elle reçoit le 22 août. Le 27 août, le collège délivre le permis d'urbanisme qui constitue le premier acte attaqué. L'avis de délivrance du permis d'urbanisme est affiché par la s.a. NEXIBEL 3 dans les trois rues concernées le 14 septembre.

Quant à la procédure :

Considérant que la s.a. NEXIBEL 3 demande à intervenir à la cause; qu'elle est le bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué et a intérêt à en défendre la légalité; qu'il y a lieu d'accueillir son intervention;

Considérant que les parties adverses et intervenante contestent la recevabilité *ratione temporis* de la requête au motif qu'elle a été introduite plus de soixante jours après l'affichage du permis attaqué sur le site, et que divers éléments établissent que les requérants en ont connaissance dès l'affichage ou peu après;

Considérant qu'un avis signalant l'existence du permis attaqué a été apposé sur le site le 14 septembre 2007; que le deuxième requérant habite en face du site et est actif dans une association de fait dénommée «association du quartier Solvay», dont il est, selon le site internet de celle-ci, la «personne de contact»; que le premier requérant et le mari de la troisième requérante participent également aux activités de cette association, dont l'objet premier est de s'opposer au projet autorisé par le permis attaqué «en l'état actuel»; que le 27 septembre, le mari de la troisième requérante a reçu un courrier électronique de la commune l'informant de la délivrance du permis attaqué; que, dans ces conditions, il peut être tenu pour acquis que les trois requérants avaient connaissance de l'existence du permis attaqué au plus tard à la fin du mois de

septembre, et qu'ils étaient à même d'en prendre connaissance à ce moment; que la requête a été postée le 10 décembre 2007, soit quelque septante jours plus tard; qu'elle est tardive, et partant, irrecevable, dans le chef du second requérant, qui est domicilié à proximité immédiate du site;

Considérant qu'à l'égard des premier et troisième requérants, le délai de soixante jours établi par l'article 4, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat est, en application de l'article 89 du même arrêté, augmenté de trente jours, vu qu'ils résident à Londres, dans un pays d'Europe qui n'est pas limitrophe de la Belgique même après l'extension à 12 milles marins de la mer territoriale, réalisée par la loi du 6 octobre 1987 fixant la largeur de la mer territoriale de la Belgique; qu'à l'audience, la Région de Bruxelles-Capitale soutient que cette disposition du règlement de procédure n'est plus adaptée aux moyens de communication actuels et est de ce fait devenue discriminatoire; que s'il est vrai que l'on peut douter que l'allongement des délais en faveur des personnes résidant dans un pays d'Europe non limitrophe de la Belgique soit encore approprié lorsqu'il s'agit de pays avec lesquels les communications sont aussi aisées que le Royaume-Uni, la disposition en cause du règlement de procédure n'est, quoique surannée, pas à ce point déraisonnable qu'elle devrait être regardée comme une violation des articles 10 et 11 de la Constitution; que le recours est recevable *ratione temporis* en tant qu'il est introduit par les premier et troisième requérants;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale conteste l'intérêt des premier et troisième requérants au motif qu'ils n'occupent pas l'immeuble dont ils sont propriétaires;

Considérant que ces requérants ont, en leur qualité de propriétaires de maisons voisines de l'implantation litigieuse, intérêt à l'annulation du permis, quand bien même ils n'y résident pas personnellement; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale et l'intervenante contestent que les premier et troisième requérants aient un intérêt légitime au motif que leur but serait de faire pression sur l'intervenante pour obtenir qu'elle modifie sur certains points le projet litigieux; qu'elles se réfèrent au compte-rendu d'une réunion du 19 novembre 2007 entre l'Association du Quartier Solvay et le bénéficiaire du permis, et relèvent que les requérants n'ont pas introduit de réclamations lors de l'enquête publique; que la Région de Bruxelles-Capitale affirme que «les requérants

tendent manifestement d'obtenir par la contrainte – pour ne pas dire par chantage – ce qu'ils n'ont même pas tenté d'obtenir des autorités compétentes par le biais des procédures de concertation prévues par le COBAT», et en déduit que l'intérêt des requérants est illégitime et que, partant le recours est irrecevable;

Considérant que si les éléments versés aux débats donnent effectivement à penser que les requérants entendent, par l'introduction du recours, faire pression sur l'intervenante, cette circonstance ne les prive pas de l'intérêt qu'ils ont, en leur qualité de propriétaire d'immeubles voisins, à contester un permis qui est susceptible de modifier l'environnement immédiat de leurs propriétés; que le fait qu'ils n'aient pas contesté le projet de l'intervenante au cours de la procédure administrative qui a abouti à l'acte attaqué ne les prive pas de la possibilité de saisir le Conseil d'Etat d'un recours contre cette décision dès lors qu'elle est définitive; que l'exception ne peut être accueillie;

Quant à la demande de suspension :

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de la violation des articles 117, 123 et 135 de la Nouvelle loi communale (NLC) et 153 du COBAT, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir,

en ce que la décision attaquée accorde le permis d'urbanisme sans délibération préalable du conseil communal, alors qu'une telle délibération était requise; qu'ils exposent que le projet concerne aussi l'équipement et l'aménagement de la voirie et ses accessoires, d'une part en ce qu'il autorise de modifier la hauteur des bordures de trottoir au droit des entrées carrossables, et parce que qu'il prévoit des cheminements courbés et équipements dans le square à aménager à l'angle des rues de l'Arbre Bénit et Keyenveld;

Considérant que l'article 117 de la NLC porte que «le conseil règle tout ce qui est d'intérêt communal...»; que son article 123 place parmi les attributions du collège des bourgmestre et échevins «la délivrance des certificats d'urbanisme et des permis de bâtir et de lotir...»; que son article 135 détermine de manière générale les attributions des communes; que l'article 153 du COBAT détermine la procédure de délivrance des permis d'urbanisme; qu'aucune de ces dispositions n'impose une délibération du conseil communal préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme qui autorise ou implique des modifications – au demeurant mineures – de la voirie communale; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le troisième de la requête, de la violation des articles 6, 149 à 151 et 153, § 2 du COBAT, des articles 1^{er}, 3, 12, 13 et de l'annexe 2 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, des articles 6 et 9 de la Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement conclue à Aarhus le 25 juin 1998, de l'ordonnance du 7 novembre 2002 portant assentiment de cette convention et de ses annexes I et II, du principe de l'effet utile de l'enquête publique et de l'excès de pouvoir,

en ce que le fonctionnaire délégué a accordé des dérogations aux articles 14 à 16, 19 et 23 du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles en ce qui concerne l'implantation et le gabarit des bâtiments projetés,

alors que, première branche, ces dérogations, n'étaient pas sollicitées par le demandeur de permis, et ne sont pas destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux;

alors que, deuxième branche, il n'apparaît pas que sa décision ait été prise dans le délai prévu par l'article 153, § 1^{er}, alinéa 5, du COBAT;

alors que, troisième branche, ces dérogations n'ont pas fait l'objet de mesures particulières de publicité;

alors que, quatrième branche, la motivation des dérogations est inadéquate;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles date du 9 janvier 1948; que selon l'article 73, c, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, les règlements sur la bâtisse existant alors restent en vigueur «jusqu'au moment de l'entrée en vigueur d'un plan particulier d'aménagement dressé en vertu de la présente loi»; qu'un arrêté royal du 10 juin 1966 a approuvé un plan particulier d'aménagement «Ilot n° 48: Solvay» qui couvre le pâté de maison où les constructions litigieuses sont prévues; qu'il s'ensuit que le règlement de 1948 n'y est plus en vigueur; que la circonstance que le règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 a «abrogé» diverses dispositions de ce règlement alors que celui-ci n'était déjà plus en vigueur pour le site concerné est sans pertinence; que les dérogations que le fonctionnaire délégué a cru bon d'accorder à ce règlement sont sans objet et dépourvues de portée juridique; que le moyen qui les critique n'est pas sérieux;

Considérant qu'il y a lieu de rouvrir les débats afin d'examiner les autres moyens et le risque de préjudice grave difficilement réparable;

Sur le recours en annulation :

Considérant que, pour les motifs qui précèdent, les deux moyens examinés par l'auditeur ne peuvent être considérés comme fondés au terme de débats succincts; qu'il y a lieu de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande d'intervention de la s.a. NEXIBEL 3 est accueillie.

Article 2.

Le recours en annulation et la demande de suspension sont rejetés en tant qu'ils sont introduits par Bogdan NECULCEA.

Article 3.

Les débats sont rouverts sur la demande de suspension et sur le recours en annulation introduits par Arnaud DE SERVIGNY et Monica SAH, à commencer par la demande de suspension.

Article 4.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Il sera procédé conformément aux articles 12 et suivants de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat et, sous réserve de l'application éventuelle de l'article 17, §§ 4bis ou 4ter, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, conformément aux articles 6 et suivants de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat.

Article 5.

Les dépens sont mis à charge de Bogdan NECULCEA à concurrence de 175 euros et réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le douze juin deux mille huit par:

M. LEROY,	président de chambre,
M. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

R. GHODS.

M. LEROY.