CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 185.613 du 5 août 2008

A.185.623/XIII-4757

En cause :

1. **COSSE** Didier,
2. **PRADANOS-GONZALES** Marta,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Vincent LETELLIER, avocat,
avenue Emile Verhaeren 15
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune d'Ixelles,**
2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
   représentée par son Gouvernement,

   ayant élu domicile chez
   Me Monique KESTEMONT-SOUMERYN, avocat,
   rue de Loxum 25
   1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme NEXIBEL 3,

ayant élu domicile chez
Me Stéphane NOPERE, avocat,
avenue Paul Hymans 71
1200 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 26 octobre 2007 par Didier COSSE et Marta PRADANOS-GONZALES en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 août 2007 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à la société anonyme 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 l'annulation et la suspension 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 la requête introduite le 20 novembre 2007 par la société anonyme NEXIBEL 3 qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante en la procédure;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 11 janvier 2008 fixant l'affaire à l'audience du 22 janvier 2008 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. LETELLIER, avocat, comparaissant pour les requérants, Me A. PALMAERTS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Fr. DE MUYNCK, loco Me M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me St. TOUSSAINT, loco Me St. NOPERE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la demande peuvent être exposés comme suit :

1. Le 11 décembre 2006, la commune d'Ixelles accuse réception du dossier introduit en date du 4 septembre 2006 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 24 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.

2. Le 22 décembre 2006, le Ministère de la Région bruxelloise, administration de l'aménagement du territoire et du logement, direction de l'urbanisme signale au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles 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).

3. L'enquête publique sur la demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement se déroule du 19 janvier 2007 au 2 février 2007. La réunion de la commission de concertation est fixée au 14 février 2007.

4. L'enquête est close le 2 février 2007. Cinq lettres de réclamations, dont une totalisant six signatures et onze demandes d'audition sont parvenues à la commune d'Ixelles, deux autres demandes d'audition sont parvenues hors délai.

5. A la suite de la séance du 14 février 2007, la commission de concertation rend un avis le 3 avril 2007. Cet avis est favorable sous réserve de respecter différentes conditions concernant le projet de manière générale, concernant les bâtiments 1 à 7 et 9 à 12 et concernant le square. Dans son avis du 16 avril 2007, le collège des bourgmestre et échevins émet, comme la commission de concertation, différentes conditions concernant le projet de manière générale, concernant les bâtiments 1 à 7 et 9 à 12 et concernant le square. Il formule une demande de dérogation aux articles 14 à 17, 19 et 23 du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles.

6. Le 22 mai 2007, la commune d'Ixelles transmet à l'administration de l'aménagement du territoire et du logement le rapport du collège des bourgmestre et échevins et l'avis de la commission de concertation.

7. Le 19 juin 2007, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale émet un avis favorable assorti des différentes conditions concernant le projet de manière générale, concernant les bâtiments 1 à 7 et 9 à 12 et concernant le square. L'avis prévoit aussi que "des plans seront soumis à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins avant la délivrance du permis" et que "les dérogations au

règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles : articles 14 (implantation), 15, 16, 17, 19 et 23 (gabarits) sont accordées".

Il s'agit du second acte attaqué.

8. Le 20 août 2007, à la suite de l'avis conditionnel de la commission de concertation et de l'avis conditionnel du fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins décide de demander à la S.A. NEXIBEL 3 la production de plans modificatifs. Cette demande est envoyée à la S.A. NEXIBEL 3 le 21 août 2007. Des plans datés du 22 août 2007 sont transmis le même jour par la S.A. NEXIBEL 3 à la commune d'Ixelles. Il s'agit des plans numérotés 01.001 et 01.002, 11.004 à 11.010, 21.001 à 21.007, 31.001 à 31.005, 40.040 et 40.044 ainsi qu'un document de synthèse reprenant les mêmes plans en format A3 hormis les plans 40.040 et 40.044.

9. Le 27 août 2007, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme qui constitue le premier acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 20 novembre 2007, la S.A. NEXIBEL 3 demande à être reçue en qualité de partie intervenante en la procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

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

Considérant que les requérants habitent l'immeuble situé au n/ 30 de la rue de l'Arbre Bénit, le premier, Didier COSSE, au 3ème étage et sous les combles, la seconde, Marta PRADANOS-GONZALES, au rez-de-chaussée et au premier étage; qu'ils exposent que la jonction des bâtiments 6 et 7 projetés se situe face à leur immeuble et à l'ouest et que les bâtiments 4, 5 et 6 se situent au sud de leur immeuble;

Considérant qu'au titre du préjudice grave difficilement réparable que risque, selon eux, de leur causer, l'exécution immédiate des actes attaqués, les requérants exposent en substance que le bâtiment 4 comporte un étage supplémentaire par rapport au niveau actuel et les bâtiments 5 et 6 deux étages supplémentaires; que, selon eux, vu la configuration et la situation des lieux, le projet a un impact négatif en termes d'ensoleillement et de luminosité sur les pièces de séjour du premier requérant

pour tout l'après-midi; que ce préjudice subi sera grave étant donné l'étroitesse de la rue (6.5/7 mètres) et le manque de recul du projet; que le préjudice subi est exceptionnel par rapport à ce que chacun doit supporter en zone urbanisée, d'autant que le règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles auquel il serait irrégulièrement dérogé, vise à éviter une telle situation et impose, en cas de démolition-reconstruction, un retour à une situation normale; que, selon les requérants, la gravité du préjudice se déduit aussi de la différence de gabarit entre la situation existante et la situation projetée mise en rapport avec la situation des immeubles d'habitation côté pair de la rue de l'Arbre Bénit; que les requérants font valoir une perte d'intimité compte tenu de l'étroitesse de la rue et du recul des bâtiments projetés dans la mesure où l'affectation en zone administrative des bâtiments existants ne permettrait pas de présager de la construction d'immeubles de logement en vis-à-vis de leur lieu de vie; qu'ils ajoutent que la difficulté de réparer le préjudice vanté découle de ce qui serait subi pendant la procédure en annulation mais aussi du caractère aléatoire de la démolition éventuelle des bâtiments projetés;

Considérant que l'article 8, alinéa 1er, 3/, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la requête unique contient, en plus des mentions qu'énumère l'article 2 du règlement général de procédure :

" 3/ un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice";

Considérant que pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue; que la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner; que le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants; que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant que la requête unique vise particulièrement la situation du premier requérant; que les requérants ne donnent pas de précision quant à celles de leurs pièces de séjour éventuellement affectées par le projet critiqué;

Considérant qu'il ressort des plans déposés par la commune d'Ixelles, première partie adverse, relatifs aux permis délivrés pour la rénovation de l'immeuble sis au n/ 30 de l'Arbre Bénit que les pièces situées au rez-de-chaussée, soit celles de la seconde requérante, côté rue sont un "local poussettes" et un "local vélos", tandis qu'au premier étage, il s'agit de deux chambres; qu'en ce qui concerne le premier requérant, le plan fourni par la commune d'Ixelles montre que l'espace situé sous les combles est éclairé par des fenêtres situées dans le plan de la toiture à son sommet; qu'à supposer que cet espace ne soit pas réservé aux pièces de nuit, mais au séjour, son ensoleillement et sa luminosité dépendent des fenêtres placées dans le plan de la toiture à son sommet si bien que l'on ne perçoit pas l'effet qu'aurait le projet sur ledit étage; qu'en ce qui concerne le niveau situé juste en dessous, il s'agit d'un espace sans mur intérieur éclairé par une large baie donnant sur l'intérieur d'îlot et par trois lucarnes placées au-dessus de la corniche, côté rue; que les photos déposées par les requérants montrent "la cuisine de Monsieur Cossé l'après-midi" et ne font pas état que l'immeuble se trouvant actuellement en face empêcherait la pénétration du soleil;

Considérant que, dans leur exposé du risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants ne prétendent pas que le bâtiment 7 projeté est plus élevé que l'immeuble existant actuellement; qu'ils indiquent pour les bâtiments 4 à 6 projetés des rehaussements par rapport à la situation existante de un ou deux étages;

Considérant qu'ainsi que le relève la partie intervenante, la comparaison des hauteurs des bâtiments 4 à 8 projetés avec celles des bâtiments existants à démolir révèle ce qui suit :

- le bâtiment 8 est moins élevé,
- le bâtiment 7, si l'on tient compte de l'étage en retrait, est quasi identique (15,76 mètres pour le projet contre 15,41 mètres actuellement),
- la façade des bâtiments 5 et 6 projetés est inférieure à la façade existante (entre 12,71 mètres et 12,76 mètres dans le projet contre 13,42 mètres et 13,47 mètres), les étages supérieurs sont en retrait de 2 mètres au quatrième étage et de 3 mètres aux cinquième et sixième étages,
- la façade du bâtiment 4 projeté est moins élevée que la façade existante (12,75 mètres contre 13,47 mètres), les deux étages supérieurs étant en retrait de 2 à 4 mètres;

Considérant que les requérants font abstraction du fait que les rehaussements sont réalisés en retrait par rapport aux façades et de la circonstance que les bâtiments 4 à 6 projetés ne sont pas situés juste en face de leur immeuble; qu'à l'examen des photos qu'ils produisent, il faut conclure qu'elles montrent que l'ombre engendrée par la présence des bâtiments existant actuellement atteint plus ou moins le centre de la rue et ne permettent pas de déduire que l'ombre des futurs bâtiments, plus hauts de 84 cm en façade et surmontés d'un ou deux étages en retrait, pourrait atteindre les étages occupés par le premier requérant; qu'il y a dès lors lieu de constater que les requérants n'apportent aucun élément concret attestant que la luminosité et l'ensoleillement de leurs logements seront affectés de manière significative par les constructions projetées;

Considérant qu'en ce qui concerne la perte d'intimité qu'ils allèguent, les requérants lient leur préjudice à l'impossibilité de présager de la construction d'immeubles de logement, les terrains concernés par les constructions litigieuses étant affectés en zone administrative au projet de plan régional d'affectation du sol (PRAS);

Considérant que la prescription 7 du PRAS permet que les zones administratives soient également affectées aux logements; que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mars 2006, publié au Moniteur belge du 27 juin 2006, portant approbation de la décision de la commune d'Ixelles d'abroger totalement le plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) "îlot n/ 48 Solvay" approuvé par arrêté royal du 10 juin 1966 indique ce qui suit :

" (...)
Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prescrit une occupation mono fonctionnelle de l'îlot en bureaux, qui ne correspond plus à l'évolution du quartier ainsi qu'à une mixité de fonctions recherchée;
Considérant que les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol interdisent différentes destinations autorisées par le plan régional d'affectation du sol en zone administrative;
(...) ";

Considérant que ladite décision se fonde ainsi expressément sur la nécessité de rechercher une mixité fonctionnelle de l'îlot; que l'élément qui justifierait le préjudice, à savoir l'impossibilité de présager de la construction d'immeubles de logements en vis-à-vis de leur lieu de vie, à supposer qu'il puisse être retenu comme un élément concret de l'existence d'un risque de préjudice grave, n'existe pas en l'espèce; qu'aucun élément produit ne prouve que la construction de logements, malgré l'étroitesse de la rue, dépasserait les contraintes courantes de voisinage; que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme NEXIBEL 3 est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le cinq août deux mille huit par :

M. DAOUT, conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN. Fr. DAOUT.