CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 187.274 du 22 octobre 2008

A. 187.525/XV-806

En cause : **1. DE MUYLDER** Michel,
2. PARMENTIER Marie-France,
3. LAFONTAINE Jean-Pierre,
4. HEILBRUNN Alain,
5. HERTOGS Delphine,
6. VAN DOREN Joëlle,
7. DAVIGNON Jean,

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

contre :

1. **la Ville de Bruxelles**,

   ayant élu domicile chez
   Me J.-P. LAGASSE, avocat,
   place de Jamblinne de Meux 41
   1030 Bruxelles.

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

3. **La Région de Bruxelles-Capitale,**
   représentée par son Gouvernement

<u>Requérante en intervention</u> :

L'Université libre de Bruxelles

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

LE PRESIDENT F.F. DE LA XV^e^ CHAMBRE, SIEGEANT EN REFERE,

Vu la requête unique introduite le 17 mars 2008 par Michel DE MUYLDER, Marie-France PARMENTIER, Jean-Pierre LAFONTAINE, Alain HEILBRUNN, Delphine HERTOGS, Joëlle VAN DOREN et Jean DAVIGNON, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution des permis d'urbanisme délivrés à l'Université libre de Bruxelles le 8 octobre 2007 et le 24 janvier 2008, respectivement par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles et par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles, en vue de la construction d'un bâtiment destiné à abriter une nouvelle école de commerce (Solvay Business School) sur un terrain sis avenue Franklin Roosevelt 46;

Vu la requête introduite le 8 avril 2008 par laquelle l'Université libre de Bruxelles demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

Vu le rapport de Mme LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 septembre 2008 fixant l'affaire à l'audience du 24 septembre 2008;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, M. KOVALOVSZKY, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me L. DEMEZ, *loco* Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Mme VAN DER LIJN, chef du service juridique, comparaissant pour la deuxième partie adverse, Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la troisième partie adverse, et Mes Fr. DE MUYNCK et M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocats, comparaissant pour la requérante en intervention;

Entendu, en son avis contraire, Mme LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours peuvent être résumés comme suit:

Le 6 juin 2005, l'Université libre de Bruxelles (U.L.B.) introduit auprès de la ville de Bruxelles une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un bâtiment destiné à abriter une nouvelle école de commerce (Solvay Business School, en abrégé S.B.S.) sur un bien sis avenue Franklin Roosevelt, 46, cadastré section R - Bruxelles 22ème division, parcelle 345n.

Ledit terrain est situé à l'angle des avenues Franklin Roosevelt et Jeanne et est actuellement occupé par un parc, accessible à tous. Il est repris en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol (PRAS) adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001. La partie du terrain située en bordure de l'avenue Franklin Roosevelt figure en zone d'intérêt culturel historique, esthétique ou d'embellissement (Z.I.C.H.E.E.).

Le projet se compose de deux bâtiments principaux: un bâtiment de cinq niveaux destiné à l'administration et un bâtiment de quatre niveaux destiné à l'enseignement. Ces bâtiments sont situés de part et d'autre d'un atrium, le tout recouvert par une large toiture débordante, plate et aux angles arrondis.

Selon la note explicative jointe à la demande, l'objectif poursuivi est de réunir au sein de ce nouvel ensemble les activités actuellement éparpillées sur le site du Campus du Solbosch.

Le 22 novembre 2005, la ville de Bruxelles délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

Une première enquête publique est organisée par la ville de Bruxelles. Selon les requérants, cette enquête a lieu du 27 janvier 2006 au 10 février 2006. Elle suscite de nombreuses réclamations. Il apparaît à cette occasion qu'aucune demande de permis d'urbanisme n'a été introduite auprès de la commune d'Ixelles, alors qu'une partie de la parcelle concernée par la demande est située sur le territoire de cette commune. La ville de Bruxelles invite en conséquence la demanderesse à introduire une demande de permis d'urbanisme également auprès de ladite commune.

Une seconde enquête publique est organisée, en avril et mai 2006, tant sur le territoire de la commune d'Ixelles que sur celui de la ville de Bruxelles.

Une réunion de la commission de concertation est organisée le 16 mai 2006. Le comité des riverains y dépose un mémorandum. En sa séance du 30 mai 2006, la commission de concertation émet un avis défavorable au projet tel que présenté. Elle précise qu'un avis favorable pourrait être donné moyennant le respect des conditions suivantes:

> « - réduire l*impact volumétrique de l*immeuble;
> - préserver au maximum la perspective paysagère dans l'axe de l'avenue des Courses;
> - mettre en oeuvre des matériaux de façade dont la durabilité est éprouvée et qui assurent une meilleure interaction entre cet immeuble et les immeubles existants qui présentent une valeur patrimoniale à l*avenue Franklin Roosevelt;
> - intégrer le projet dans le plan de mobilité couvrant l*ensemble du site, plan actuellement en phase d*achèvement».

Le 18 août 2006, l'U.L.B. introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme relative au même terrain. Le projet initial a été revu à la suite de l'avis de la commission de concertation du 30 mai 2006. Selon la note explicative, les modifications portent notamment sur l'implantation du bâtiment, qui serait en recul d'environ trois mètres par rapport à l'alignement de la façade de l'auditoire Janson. Le nouveau projet prévoit également un enfoncement de deux mètres supplémentaires dans le sol et certains matériaux de façade ont été modifiés. Le projet ne prévoit pas d'emplacements de parking.

La demande est accompagnée d'un rapport d'incidences sur l'environnement «mis à jour le 14 août 2006» et d'un complément à celui-ci, intitulé «Analyse de la problématique du stationnement» du 10 août 2006. Le point 2.2 «Mobilité» du rapport d'incidences précise que la nouvelle école de commerce n'engendrera pas un trafic supérieur à celui que cause l'école existante sur le campus.

Le 24 octobre 2006, la ville de Bruxelles délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande, tandis que la commune d'Ixelles délivre le 6 décembre 2006 l'accusé de réception d'un dossier introduit le 28 août 2006 et complété le 19 novembre 2006.

Une enquête publique est organisée par la ville de Bruxelles du 27 janvier au 10 février 2007 et suscite de nombreuses lettres de réclamations. En ce qui concerne la commune d'Ixelles, une première enquête publique semble être organisée du 12 au 26

janvier 2007. Une nouvelle enquête publique est organisée par la même commune du 27 janvier au 10 février 2007 et suscite plusieurs lettres de réclamations.

Au cours de sa réunion du 20 février 2007, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel sur la demande. Cet avis est rédigé de la manière suivante:

« - Considérant que la demande est située en zone d'équipements d'intérêt collectif au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);
- considérant que le projet, d'architecture contemporaine de qualité, a pour objectif d'offrir un bâtiment représentatif à la Solvay Business School, répondant aux normes actuelles de confort et d'enseignement;
- considérant que ce bâtiment a été conçu afin de répondre aux exigences de haute qualité environnementale;
- considérant que l'impact volumétrique du projet a été diminué par rapport à la demande précédente;
- considérant que le gabarit projeté ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions environnantes et n'aura pas pour conséquence de réduire l'ensoleillement des immeubles à appartements sis avenue Jeanne;
- considérant que le projet est implanté sur un terrain appartenant à l'U.L.B. sur le site universitaire du Solbosch;
- considérant que ce terrain, actuellement aménagé en espace vert accessible au public est situé à l'extrémité de l'avenue des Courses;
- considérant qu'il convient de veiller à préserver une perspective depuis l'avenue des Courses;
- considérant que la demande prévoit le réaménagement des abords en espace vert accessible au public;
- considérant que des cheminements piétons ont été préservés;
- considérant que les arbres existants autour du bâtiment projeté seront maintenus;
- considérant qu'il convient d'offrir une façade avec des matériaux de qualité du côté de l'avenue Jeanne;
- considérant que la problématique de la mobilité dépasse largement le cadre de ce projet;
- considérant que cette problématique a été prise en compte dans le cadre du plan de déplacement de l'U.L.B.;
- considérant que la mise en oeuvre de ce plan de mobilité aura pour conséquence une réduction de la pression automobile autour du site de l'U.L.B.,
- considérant que des mesures complémentaires devront être prises par la Ville de Bruxelles et la commune d'Ixelles afin de réguler le stationnement en voirie et de favoriser le stationnement des riverains à proximité de leur logement;

AVIS FAVORABLE à condition :

1/ de reculer le bâtiment de minimum 3 m par rapport à l'avenue Franklin Roosevelt afin de dégager la perspective depuis l'avenue des Courses;
2/ que les bardages métalliques de la façade le long de l'avenue Jeanne soient réalisés également en cuivre prépatiné;
3/ de fournir les garanties nécessaires assurant la survie des arbres à maintenir».

Un mémorandum du comité des riverains est déposé à l'attention de la commission de concertation .

Le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles et le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles donnent chacun un avis favorable conditionnel, respectivement les 29 mars 2007 et 2 avril 2007.

Le 17 avril 2007, l'U.L.B. informe la ville de Bruxelles et la commune d'Ixelles qu'elle a décidé de retirer la demande de permis introduite le 6 juin 2005.

Le 7 juin 2007, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale donne, sur la demande, un avis favorable conditionnel rédigé comme suit:

« Considérant que la demande vise à construire une nouvelle école de commerce (Solvay Business School);

Considérant que le projet est implanté sur un terrain appartenant à l'Université Libre de Bruxelles (U.L.B.) sur le site universitaire du Solbosch, qui est sur les communes de Bruxelles-Ville et d'Ixelles (pour une petite partie);

Considérant que le bâtiment se compose de deux volumes principaux (administration et enseignement) de part et d'autre d'un atrium, le tout recouvert par une large toiture plate débordante;

Considérant que la partie administrative est occupée principalement par des bureaux et celle destinée à l'enseignement par 14 auditoires de 28 à 234 places, une salle polyvalente et des salles d'études;

Vu la précédente demande de permis réf. 38F/05 (Ville de Bruxelles), n/ 71/2006 (commune d'Ixelles) et 04/AFD/171117 (nos références);

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affection du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant la conformité de la demande à l'égard des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.);

Considérant la conformité de la demande à l'égard des prescriptions des règlements communaux d'urbanisme;

Considérant l'avis du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (S.I.A.M.U.) du 17/10/2006;

Considérant que le projet est implanté le long d'une voirie régionale;

Considérant que l'Administration de l'Equipement et des Déplacements (A.E.D.) n'a pas d'objection sur le projet;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 27/01/2007 au 10/02/2007 sur le territoire de la Ville de Bruxelles et de la commune d'Ixelles;

Considérant les 128 réactions à l'enquête publique et la pétition de 115 signatures introduites au cours de l'enquête publique sur la Ville de Bruxelles;

Considérant que 7 réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique sur la commune d'Ixelles;

Considérant que ces réclamations et celles émises lors de l'audition publique de la Commission de concertation portent, notamment, sur le peu d'évolution du projet par rapport au précédent, sur l'impact volumétrique important du bâtiment, sur la disproportion du nouvel immeuble par rapport aux bâtiments environnants, sur les nuisances éventuelles des installations techniques du côté de l'avenue Jeanne, sur l'expansion de l'U.L.B. au détriment de la fonction résidentielle, sur le manque de respect du site par un abattage massif d'arbres, sur la suppression du parc fréquenté par les étudiants et qui constitue un endroit convivial, sur l'augmentation de la capacité d'accueil d'étudiants sur le site

universitaire et sur le manque d'intégration du projet en matière de mobilité, sur les problèmes supplémentaires de stationnement qu'il engendrera;

Considérant l'avis de la commission de concertation du 20/02/2006, libellé comme suit:

[...]

Considérant la note explicative, relative, notamment aux activités de l'école, actuellement disséminées entre différentes parties du Campus du Solbosch, au souhait de réunir celles-ci en un seul lieu tout en restant sur ce site à l'unique emplacement de taille suffisante offrant un cadre de qualité et pouvant accueillir le programme de la nouvelle école;

Considérant que l'immeuble projeté est implanté sur un terrain arboré dans la perspective de l'avenue des Courses;

Considérant que l'immeuble sera construit sur un terrain privé appartenant à l'U.L.B et repris au P.R.A.S. en zone d'équipement d'intérêt collectif; qu'il ne s'agit pas d'un parc public;

Considérant que ce terrain non encore bâti est actuellement planté et laissé accessible aux étudiants et au public;

Considérant que le projet prévoit le maintien d'une importante zone de recul plantée accessible aux étudiants et au public;

Considérant que le projet prévoit également le maintien de chemins piétons sur le site;

Considérant que les réclamants estiment que l'immeuble projeté ne s'intègre pas dans son environnement de par son implantation, son gabarit, et son architecture;

Considérant que grâce à l'implantation de l'immeuble en recul par rapport aux voiries et grâce au maintien des arbres plantés en périphérie de la parcelle, le gabarit projeté est admissible;

Considérant que la large toiture débordante est cohérente avec la forme architecturale proposée, qu'elle présente une courbure s'inscrivant harmonieusement sur ce terrain d'angle dégagé;

Considérant que la hauteur de l'immeuble est similaire à la hauteur d'autres immeubles implantés sur le site à proximité du projet;

Considérant que les immeubles à appartements les plus proches du projet sont sensiblement plus hauts que le projet;

Considérant cependant qu'un léger recul de l'immeuble serait plus avantageux pour un meilleur dégagement entre les bâtiments de l'U.L.B. rue Frankin Roosevelt et l'avenue Jeanne et que le recul du bâtiment permettrait de mieux préserver la perspective paysagère depuis l'avenue des Courses;

Considérant que le terrain offre la possibilité de reculer davantage l'ensemble du bâtiment;

Considérant dès lors que moyennant un léger recul, le projet, d'architecture contemporaine de qualité, s'intègre à son environnement;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des matériaux de façade de qualité et qu'un bardage en cuivre oxydé de teinte verte est un matériau de qualité qui affirme le caractère contemporain du bâtiment tout en s'harmonisant avec le cadre végétal dans lequel il s'inscrit;

Considérant que les réclamants craignent que le projet engendre un accroissement significatif de la demande d'emplacements de stationnement en voirie autour du site, au détriment de la qualité de vie des riverains et de la possibilité de pourvoir encore stationner à proximité de leur logement;

Considérant l'étude de mobilité jointe au rapport d'incidences;

Considérant que, dans le cadre du renouvellement de son permis d'environnement de classe 1A, l'U.L.B. a élaboré un plan de déplacement pour les étudiants et les membres du personnel;

Considérant que ce plan de déplacement dont la mise en oeuvre va débuter prévoit différentes mesures ayant pour objectif de réduire l'utilisation de l'automobile par les étudiants et le personnel et de favoriser d'autres moyens de transport tels que le vélo ou les transports en commun;

Considérant par ailleurs les récentes décisions de l'U.L.B de délocaliser sur d'autres sites certaines facultés présentes sur le site du Solbosch;

Considérant que la Solvay Business School est déjà présente sur le site du Solbosch;

Considérant dès lors que l'impact de la construction de cet immeuble sur le stationnement en voirie autour du campus sera limité et compensé vraisemblablement par ces différentes mesures;

Considérant que la réalisation d'un parking dans le sous-sol du bâtiment projeté ne permettrait d'aménager qu'une vingtaine de places, étant donné que plus de la moitié du sous-sol devrait rester à destination de locaux techniques;

Considérant, de plus, que l'accès du parking devrait se faire par l'avenue Jeanne, ce qui engendrerait diverses nuisances de ce côté;

Considérant que des mesures complémentaires devront être prises par la Ville de Bruxelles et la commune d'Ixelles afin de réguler le stationnement en voirie et de favoriser le stationnement des riverains à proximité de leur logement;

Considérant que les riverains craignent une perte d'ensoleillement pour les appartements sis avenue Jeanne;

Considérant que, vu son gabarit, son implantation et les arbres existants, le bâtiment projeté n'aura pas d'incidence significative sur l'ensoleillement des appartements sis avenue Jeanne;

Considérant que, du côté de l'avenue Jeanne, dans la partie excavée de 3m de profondeur et de 2,50m de large tout le long du bâtiment de ce côté, donnent cinq issues de secours et des grilles de groupes techniques d'aération;

Considérant qu'il convient de minimiser l'impact visuel de ces issues de secours, par la plantation de végétation basse (haies, ...) le long de cette excavation;

Considérant que le bâtiment a été conçu afin de répondre aux exigences de haute qualité environnementale, en matière de chauffage et ventilation (principe de cogénération dans l'utilisation de l'eau chaude, night et free cooling, échangeurs de chaleur, ...) électricité et éclairage (apport maximum de lumière naturelle, optiques performantes, ...), eaux de pluie (citerne, ...), performances thermiques et acoustiques (vitrage performant, limitation des niveaux de bruits, ...) choix des matériaux(durabilité, recyclabilité, facilité d'entretien, ...), choix des techniques de mise en oeuvre (préfabrication, techniques démontables);

AVIS FAVORABLE à condition de :

- respecter les droits des tiers;
- reculer le bâtiment de minimum 3 m par rapport à l*avenue Franklin Roosevelt;
- réaliser les bardages métalliques de la façade le long de l*avenue Jeanne en cuivre pré-patiné;
- fournir les garanties nécessaires assurant la survie des arbres à maintenir;
- planter de la végétation basse (haies,...) du côté de l*avenue Jeanne tout le long de la partie excavée le long du bâtiment, en vue de réduire l*impact visuel des cinq issues de secours et des grilles de ventilation.

Les plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis en application de l'art. 191 du Cobat.»

Le 13 juillet 2007, la ville de Bruxelles informe l'U.L.B. que le permis d'urbanisme pourra être délivré dès réception des plans modifiés dans le sens souhaité. A la même date, la commune d'Ixelles invite la demanderesse à déposer des plans modifiés.

Le 23 août 2007, la ville de Bruxelles délivre une attestation de dépôt des plans modifiés.

Le 8 octobre 2007, la commune d'Ixelles délivre le permis d'urbanisme sollicité, moyennant le respect des conditions prescrites par le fonctionnaire délégué, ainsi que des conditions suivantes:

> « 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. veiller à ce que l'ensemble des groupes techniques n'occasionnent aucune nuisance, en particulier sonores, aux habitations avoisinantes (matériel performant, panneaux acoustiques, ...);
> 4. les dispositifs du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite seront de stricte application;
> 5. en vue de garantir le maintien des arbres autour du bâtiment à construire, le demandeur devra constituer, avant la mise en oeuvre de permis d'urbanisme, une garantie bancaire au bénéfice de la commune d'Ixelles appelable à la 1ère demande émanant d'un organisme de premier ordre, d'un montant de 4.750 euros et libérable lors de la réception de la fin des travaux de ladite construction; la durée de validité de la garantie est de 5 années à compter de la date d'octroi du permis d'urbanisme;
> 6. le présent permis ne pourra être mis en oeuvre qu'après l'obtention du permis d'urbanisme équivalent pour la partie du projet située sur le territoire de la Ville de Bruxelles»;

Cette décision, qui constitue le premier acte attaqué, est motivée de la manière suivante:

> « -attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;
> -considérant que le projet est implanté sur un terrain appartenant à l'Université Libre de Bruxelles (U.L.B) sur le site universitaire du Solbosch, qu'il est situé sur les communes de Bruxelles-Ville et d'Ixelles (pour une petite partie);
> -considérant que le bâtiment se compose de deux volumes principaux (administration et enseignement) de part et d'autre d'un atrium, le tout couvert par une large toiture débordante, plate (1,50 m de haut) et aux angles arrondis;
> -considérant que la partie administrative est occupée principalement par des bureaux et, celle destinée à l'enseignement, par 14 auditoires de 28 à 234 places, une salle polyvalente et des salles d'études;
> - vu la demande de permis d'urbanisme n/ 71/2006, portant sur un objet de même nature;

-considérant que 7 réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique sur la commune d'Ixelles;

-que ces réclamations et celles émises lors de l'audition publique de la Commission de concertation portent, notamment, sur le peu d'évolution du projet par rapport au précédent, sur l'impact volumétrique important du bâtiment, augmentée par une grande toiture de 2 m d'épaisseur et de sa position à une hauteur de 18 m, sur le hors alignement de 15 m du débord de la toiture, sur l'augmentation de l'emprise du bâtiment de 6 m à l'avant par un auvent de plus grandes dimensions sur la superficie de 1.200 m^2 de la toiture dont les eaux de pluie seront rejetées vers la place Flagey et sur la suppression de surfaces perméables, sur la disproportion du nouvel immeuble par rapport aux bâtiments environnants, sur l'absence de prise en compte des bâtiments bas les plus proches dans les références de gabarits, sur la perte d'ensoleillement des habitations de l'avenue Jeanne, sur la mise à mal de la perspective depuis l'avenue des Courses, sur l'augmentation de volume qu'engendre le vide de l'atrium, sur les nuisances que peuvent créer des cours en soirée et le week-end dans le bâtiment, sur les nuisances éventuelles des installations techniques du côté de l'avenue Jeanne, sur l'absence de réflexion que pose ce type de bâtiment en termes d'énergies renouvelables, sur l'expansion de l'U.L.B. au détriment de la fonction résidentielle, sur le manque de respect du site par un abattage massif d'arbres dont certains sont catalogués comme remarquables et d'autres transplantés en 1993, sur la suppression du parc fréquenté par les étudiants et qui constitue un endroit convivial, sur le rappel de l'origine du site aménagé par des fonds américains après la guerre et de la volonté d'y réaliser un campus arboré, sur le manque d'insertion architecturale et urbanistique du projet par rapport au front bâti de qualité de l'avenue Roosevelt, sur l'augmentation de la capacité d'accueil d'étudiants sur le site universitaire et sur le manque d'intégration du projet en matière de mobilité, sur les problèmes supplémentaires de stationnement qu'il engendrera;

-vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation du 20 février 2007;

-vu l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué du 31 mai 2007;

-vu les plans modificatifs -indice 2- reçus le 23 août 2007;

-vu le rapport d'incidences annexé à la demande;

-vu la note explicative, relative, notamment, aux activités de l'école, actuellement disséminées entre les différentes parties du Campus du Solbosch, au souhait de réunir celles-ci en un seul lieu tout en restant sur ce site, à l'unique emplacement de taille suffisante offrant un cadre de qualité et pouvant accueillir le programme de la nouvelle école, à la position privilégiée du terrain à l'angle des avenues Franklin Roosevelt et Jeanne;

-vu l'avis du Service d'Incendie et l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 octobre 2006;

-considérant que l'immeuble projeté est implanté sur un terrain arboré, accessible au public, et dans la perspective de l'avenue des Courses, laquelle est située pour sa plus grande partie sur le territoire de la commune d'Ixelles;

-considérant que les abords réaménagés et les cheminements piétons resteront accessibles au public;

-considérant que l'article 8.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol relatif aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public prévoit que les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert;

-qu'il convient dès lors de préserver au mieux les qualités végétales et paysagères du site, notamment par le maintien ou la replantation d'arbres à hautes tiges;

-considérant que l'implantation du bâtiment nécessite l'abattage d'une cinquantaine d'arbres;

-que, le tilleul à larges feuilles, répertorié à l'inventaire officieux des arbres remarquables (Bruxelles-sud et Ixelles), situé le long de l'avenue Jeanne, est maintenu;

-considérant que le bâtiment présente un aspect volumétrique important, en particulier du côté de l'avenue Jeanne, par une hauteur de façade de 16 m environ par rapport au profil du terrain, à laquelle s'ajoutent 3 m dans une partie excavée, par son implantation à quelque 8 m de l'avenue, pour ce qui est de son angle le plus proche de celle-ci, et par un développement de façade de 75 m environ de ce côté et à l'arrière des immeubles bas de l'avenue Jeanne;

-considérant que le terrain offre possibilité à l'arrière de reculer davantage l'ensemble du bâtiment;

-que le recul du bâtiment permettrait de réduire son impact visuel et libérerait de la surface à planter;

-considérant qu'à l'avant, dans le prolongement de la toiture, est prévu un auvent en saillie variant de 2,50 à 18 m, en débordement d'alignement de 15 m par rapport au bâtiment de droite (partie avant de l'auditoire Janson);

-que cette saillie était de 10 m environ maximum dans la demande de permis d'urbanisme précédente n/ 71/2006 et qu'aucune justification n'est donnée dans le dossier par rapport à l'augmentation de cette dimension;

-considérant que si le bâtiment a été reculé de 3 m face à l'avenue Franklin Roosevelt, par rapport à la demande précédente, son auvent a été avancé de 6 m environ et une colonnade y a été ajointe, ce qui minimise la volonté de réduire son impact volumétrique;

-que cette saillie de 18 m réduit de manière significative la possibilité de maintenir ou de planter des arbres à hautes tiges, qu'elle ne concourt pas à une bonne réalisation du maillage vert et, en particulier, à la préservation d'une perspective suffisamment arborée depuis l'avenue des Courses;

-qu'il y aurait lieu, par conséquent de maintenir une saillie de 10 m environ maximum pour l'auvent et de viser à une plantation plus importante d'arbres à hautes tiges entre le bâtiment et la voirie;

-attendu que cet auvent est situé entièrement sur le territoire de la Ville de Bruxelles et que cette condition n'a pas été retenue ni par le Collège de la Ville de Bruxelles, ni par le Fonctionnaire délégué;

-considérant que, du côté de l'avenue Jeanne, dans la partie excavée de 3 m de profondeur et de 2,50 m tout le long du bâtiment de ce côté, donnent cinq issues de secours et des grilles de groupes techniques d'aération ou de rejet d'air vicié;

-qu'il convient de minimiser l'impact visuel de ces issues de secours, par la plantation de végétation basse (haies, ...) le long de cette excavation, et veiller à ce que les groupes techniques n'occasionnent aucune nuisance, en particulier sonores, aux habitations avoisinantes;

-qu'il en va de même pour les sorties des équipements techniques en toiture;

-considérant qu'il y a lieu de prévoir des matériaux de façade de qualité, notamment du côté de l'avenue Jeanne et de prévoir de ce côté les bardages métalliques en cuivre prépatiné;

-considérant que le bâtiment a été conçu afin de répondre aux exigences de haute qualité environnementale, en matière de chauffage et ventilation (principe de cogénération dans l'utilisation de l'eau chaude, night et free cooling, échangeurs de chaleur, ...), électricité et éclairage (apport maximum de lumière naturelle, optiques performantes, ...) eaux de pluie (citerne, ...), performances thermiques et acoustiques (vitrage performant, limitation des niveaux de bruits, ...) choix des matériaux (durabilité, recyclabilité, facilité d'entretien, ...), choix des techniques de mise en oeuvre (préfabrication, techniques démontables, ...);

-considérant que la problématique de la mobilité a, notamment, été prise en compte dans le cadre du plan de déplacement de l'U.L.B.;

-qu'au vu du complément au rapport d'incidences sur l'environnement, concernant le stationnement, il apparaît que la construction de la nouvelle école

de commerce n'engendrera à l'horizon 2015 qu'une augmentation de maximum 11 places de stationnement, ce qui est minime au regard des plus de 600 places manquantes dans l'offre de stationnement du Campus du Solbosch;

-que la réalisation d'un parking dans le sous-sol du bâtiment projeté ne permettrait d'aménager qu'une vingtaine de places, étant donné que plus de la moitié du sous-sol devrait rester à destination de locaux techniques;

-considérant, de plus, que l'accès du parking devrait se faire par l'avenue Jeanne, ce qui engendrerait diverses nuisances de ce côté;

-considérant que les plans modificatifs -indices 2- font état d'un recul du bâtiment de 3 m par rapport à l'avenue Franklin Roosevelt, d'un bardage métallique de la façade le long de l'avenue Jeanne en cuivre pré-patiné et de végétations basses tout le long de la partie excavée le long du bâtiment (haies et plantes grimpantes);»

Le 24 janvier 2008, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles accorde à son tour le permis d'urbanisme sollicité moyennant le respect des conditions suivantes:

« 1/ respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit en annexe du fonctionnaire délégué;

2/ respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins:

- se conformer aux plans pièce 21;

- planter de la végétation basse (haies, ...) du côté de l'avenue Jeanne tout au long de la partie excavée le long du bâtiment, en vue de réduire l'impact visuel des cinq issues de secours et des grilles de ventilation.

- fournir au plus tard 15 jours avant le début des travaux une garantie bancaire en faveur de la Ville de Bruxelles d'un montant de 72.000 EUR assurant la survie des arbres à maintenir (cf engagement);

4/ respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté».

La motivation de cette décision est la suivante :

« -considérant la conformité de la demande aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);

-considérant la conformité de la demande aux prescriptions des règlements communaux urbanisme ;

-considérant la précédente demande de permis d'urbanisme (réf, 38F/05)

-considérant l'avis du Service d'Incendie ;

-considérant que le projet est implanté le long d'une voirie régionale;

-considérant que l'Administration de l'Equipement et des Déplacements n'a pas d'objection sur le projet;

-considérant que l'Administration de l'Aménagement du Territoire a procédé à l'examen du rapport d'incidences et qu'elle l'a déclaré conforme et complet;

-considérant qu'une partie du terrain sur lequel est implanté le bâtiment projeté est située sur le territoire de la commune d'Ixelles;

-considérant qu'une première enquête publique devait se dérouler du 12.01.07 au 26.01.07; que l'affichage de cette enquête n'ayant pas été opéré en conformité avec 1'arrêté du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement,

elle a dû être recommencée; que l'enquête publique s'est déroulée du 27.01.2007 au 10.02.2007 sur le territoire de la Ville de Bruxelles et de la commune d'Ixelles;

-considérant les 128 réactions à l'enquête publique et la pétition de 115 signatures;

-considérant que les réclamants regrettent la suppression de ce qu'ils nomment un "parc";

-considérant que l'immeuble sera construit sur un terrain privé appartenant à l'U.L.B. et repris au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif;

-considérant donc qu'il ne s'agit pas d'un parc public;

-considérant que ce terrain non encore bâti est actuellement planté et laissé accessible aux étudiants et au public;

-considérant que le projet prévoit le maintien d'une importante zone de recul plantée accessible au public;

-considérant que le projet prévoit également le maintien de chemins piétons ouverts au public sur le site;

-considérant que les réclamants estiment que l'immeuble projeté ne s'intègre pas dans son environnement de par son implantation, son gabarit, et son architecture;

-considérant que l'implantation de l'immeuble en recul par rapport aux voiries permet d'en atténuer l'impact grâce au maintien des arbres plantés en périphérie de la parcelle;

-considérant que l'implantation et la forme de l'immeuble, ont pour conséquence de ne pas obstruer la perspective depuis l'avenue des Courses;

-considérant que la hauteur de l'immeuble ne dépasse pas la hauteur moyenne des d'autres immeubles implantés sur le site à proximité du projet;

-considérant que les immeubles à appartements les plus proches du projet sont sensiblement plus haut que le projet;

-considérant que les matériaux utilisés et en particulier le bardage en cuivre oxydé de teinte verte sont des matériaux de qualité qui affirment le caractère contemporain du bâtiment tout en s'harmonisant avec le cadre végétal dans lequel il s'inscrit;

-considérant dès lors que le projet, d'architecture contemporaine de qualité, s'intègre de manière satisfaisante dans son environnement;

-considérant que les réclamants craignent que le projet engendre un accroissement significatif de la demande de remplacements de stationnement en voirie autour du site, au détriment de la qualité de vie des riverains et de la possibilité de pouvoir encore stationner à proximité de leur logement;

-considérant l'étude de mobilité jointe au rapport d'incidences;

-considérant que, dans le cadre du renouvellement de son permis d'environnement de classe 1A, l'ULB a élaboré un plan de déplacement pour les étudiants et les membres du personnel;

-considérant que ce plan de déplacement, dont la mise en oeuvre va débuter, prévoit différentes mesures ayant pour objectif de réduire l'utilisation de l'automobile par les étudiants et le personnel et de favoriser d'autres moyens de transport tels que le vélo ou les transports en commun;

-considérant par ailleurs la décision de l'U.L.B. de délocaliser sur d'autres sites certaines facultés présentes sur le site du Solbosch;

-considérant que l'enseignement de la Solvay Business School est déjà délivré sur le site & Solbosch; qu'il ne s'agit donc pas d'implanter une nouvelle faculté sur le site;

-considérant, dès lors, que 1'impact de la construction de cet immeuble sur le stationnement en voirie autour du campus sera limité et compensé par ces différentes mesures ;

-considérant que des mesures complémentaires devront être prises par la Ville de Bruxelles et la commune d'Ixelles afin de réguler le stationnement en voirie et de favoriser le stationnement des riverains à proximité de leur logement;

-considérant que les riverains craignent une perte d'ensoleillement pour les appartements sis avenue Jeanne ;

-considérant que, vu son gabarit et son implantation, le bâtiment projeté dont le rez-de- chaussée est partiellement enterré, ne réduira pas l'ensoleillement des appartements sis avenue Jeanne;

-considérant l'avis de la commission de concertation du 20.02.2006 (lire: 20.02.2007) libellé comme suit :

Commune d'Ixelles: ABSTENTION
VILLE DE BRUXELLES - AATL - IBGE - DMS
-Considérant que la demande est située en zone d'équipements d'intérêt collectif au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
-Considérant que le projet, d'architecture contemporaine de qualité, a pour objectif d'offrir un bâtiment représentatif à la Solvay Business School, répondant aux normes actuelles de confort et d'enseignement;
-Considérant que ce bâtiment a été conçu afin de répondre aux exigences de haute qualité environnementale;
-Considérant que l'impact volumétrique du projet a été diminué par rapport à la demande précédente;
-Considérant que le gabarit projeté ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions environnantes et n'aura pas pour conséquence de réduire l'ensoleillement des immeubles à appartements sis avenue Jeanne;
-Considérant que le projet est implanté sur un terrain appartenant à l'U.L.B. sur le site universitaire du Solbosch;
-Considérant que ce terrain, actuellement aménagé en espace vert accessible au public, est situé à l'extrémité de l'avenue des Courses;
-Considérant qu'il convient de veiller à préserver une perspective depuis l'avenue des Courses;
-Considérant que la demande prévoit le réaménagement des abords en espace vert accessible au public;
-Considérant que des cheminements piétons ont été préservés;
-Considérant que les arbres existants autour du bâtiment projeté seront maintenus;
-Considérant qu'il convient d'offrir une façade avec des matériaux de qualité du côté de l'avenue Jeanne;
-Considérant que la problématique de la mobilité dépasse largement le cadre de ce projet;
-Considérant que cette problématique a été prise en compte dans le cadre du plan de déplacement de l'U.L.B.;
-Considérant que la mise en oeuvre de ce plan de mobilité aura pour conséquence une réduction de la pression automobile autour du site de l'U.L.B.;
-Considérant que des mesures complémentaires devront être prises par la Ville de Bruxelles et la commune d'Ixelles afin de réguler le stationnement en voirie et de favoriser le stationnement des riverains à proximité de leur logement;
AVIS FAVORABLE à condition :
1**/** de reculer le bâtiment de minimum 3 m par rapport à l'avenue Franklin Roosevelt afin de dégager la perspective depuis l'avenue des Courses;
2**/** que les bardages métalliques de la façade le long de l'avenue Jeanne soient réalisés également en cuivre prépatiné ;
3**/** de fournir les garanties nécessaires assurant la survie des arbres à maintenir;

-considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec le rapport du Collège du 29/03/07 et du fonctionnaire délégué du 07/06/07, à savoir; "reculer le bâtiment de minimum 3 m par rapport à l'avenue Franklin

Roosevelt afin de dégager la perspective depuis l'avenue des Courses", réaliser les bardages métalliques de la façade le long de l'avenue Jeanne également en cuivre pré-patiné";

-considérant que des plans adaptés ont été introduits (pièces 21);

-considérant que les modifications apportées par ces plans visent à répondre aux abjections suscitées par les plans initiaux, qu'elles sont accessoires et n'affectent pas l'objet de la demande, qu'elles s'inscrivent donc dans le cadre de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;

-considérant qu'un engagement de fournir des garanties nécessaires assurant la survie, pendant le chantier, des arbres à maintenir a été introduit (signé le 08/01/08, enregistré le 10/01/08)»;

Considérant que l'U.L.B., titulaire des permis attaqués et requérante en intervention, expose avoir reçu notification de la requête en annulation et en suspension le 25 mars 2008; qu'à l'audience, un de ses conseils explique que les informations qu'il a données à propos de la date à laquelle ladite requête a été reçue et, partant, sur la date d'expiration du délai dans lequel la requête en intervention pouvait être introduite, provenaient du greffe du Conseil d'Etat; que, toutefois, il résulte des mentions figurant sur l'avis de réception du courrier du greffe transmettant à l'U.L.B. une copie de la requête, que ce courrier a été reçu le 21 mars 2008, cette date étant inscrite à côté de l'indication du nom et de la signature du destinataire; que si le cachet postal figurant sur ce document mentionne effectivement la date du 25 mars 2008, il s'agit de la date à laquelle l'avis de réception a été expédié à son destinataire, à savoir le greffe; que, contrairement à ce que soutient la requérante en intervention, le point de départ du délai n'est pas cette dernière date, mais bien celle de la réception, à savoir le 21 mars 2008; qu'il en résulte que la requête en intervention, introduite le 8 avril 2008, est tardive et, partant, irrecevable;

Considérant que la commune d'Ixelles conteste la recevabilité *ratione temporis* de la requête; qu'elle fait valoir que les requérants ont dû avoir connaissance de l**'**existence du permis délivré le 8 octobre 2007 plus de soixante jours avant l**'**introduction du recours, que certains des requérants sont membres de l**'**Association du Quartier Solvay, très active dans le suivi de la procédure liée à ce projet et dont les bureaux sont situés au domicile du premier requérant, lequel est président de cette association; que, selon elle, ils n'ont pas fait toute diligence pour prendre connaissance dudit permis d**'**urbanisme;

Considérant que c'est le 24 janvier 2008 que le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles a délivré le permis d'urbanisme qui constitue le second acte attaqué; qu'introduit le 17 mars 2008, le recours est recevable *ratione temporis* en tant qu'il est dirigé contre cette décision;

Considérant, s'agissant du permis délivré par la commune d'Ixelles le 8 octobre 2007, que lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'Etat ne commence à courir qu'à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, en acquérir une connaissance effective; que c'est dès lors la connaissance effective de l'acte, déduite, le cas échéant, de l'entame de travaux pour lesquels un tel permis est requis, qui, pour les tiers, fait courir le délai du recours au Conseil d'Etat; que cette prise de connaissance effective ne peut être indéfiniment reportée; qu'au contraire, les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir, dans un délai raisonnable, auprès de l'administration, les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis d'urbanisme; qu'il appartient à celui qui invoque la tardiveté du recours d'en apporter la preuve; que de simples présomptions ne suffisent pas; qu'une copie du permis précité a été délivrée au premier requérant, à sa demande, le 17 janvier 2008; qu'en tant qu'il est introduit par celui-ci, le recours est recevable *ratione temporis*; que les autres requérants paraissent avoir pris connaissance dudit permis le 16 février 2008; que la circonstance que certains requérants, non autrement identifiés, seraient membres de l'Association du Quartier Solvay, ne suffit pas à établir qu'ils avaient connaissance de l'existence du premier acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, ni, *a fortiori*, qu'ils n'ont pas fait toute diligence pour prendre connaissance de son contenu; qu'en effet, les tiers intéressés n'ont pas l'obligation de s'informer régulièrement des suites réservées à une demande de permis d'urbanisme dont ils auraient connaissance; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que, dans sa note d'observations, la commune d'Ixelles conteste l'intérêt à agir de la cinquième requérante pour le motif que celle-ci est domiciliée rue Ernest Solvay et qu'elle n'est donc pas affectée par les permis attaqués; que, toutefois, cette requérante a déposé, à l'audience, un document attestant de ce qu'elle est propriétaire d'un bien sis avenue Jeanne 31; que, partant, son intérêt au recours est établi et que l'exception doit être rejetée;

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 relèvent que si le site d**'**implantation,repris en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, constitue une zone en

principe capable d'accueillir une nouvelle infrastructure de l'U.L.B., ils font cependant valoir qu'il convient de prendre en considération les exigences esthétiques et patrimoniales applicables au périmètre concerné:

- selon le point 8.3 des prescriptions applicables à la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, «les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant» et «les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert»;
- les prescriptions de la Z.I.C.H.E.E. imposent de «sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement»;
- les prescriptions relatives à l'espace structurant, le long duquel est situé le site concerné, imposent de préserver et d'améliorer la qualité du paysage urbain;
- le plan communal de développement de la ville de Bruxelles énonce, au point 5.1.2., la nécessité de préserver les zones de recul dans le quartier Roosevelt et, au point 4.1.1., celle de préserver le caractère forestier dans les jardins et aux abords du Bois de la Cambre dans le quartier Roosevelt;

qu'ils exposent qu'actuellement, le site d*implantation est une plaine arborée ouverte au public, qu'outre les trois grands tilleuls dont l'U.L.B. a assuré la transplantation en 1993 afin d'en assurer la conservation, de nombreux arbres seront condamnés par le projet, certains d'entre eux (deux pins noirs et un hêtre qu'ils qualifient de «majes-tueux») étant répertoriés comme «arbres remarquables» dans l*inventaire dressé par la direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale; qu'ils estiment que, dès lors qu'il ne subsistera, à l'endroit considéré de l'avenue Jeanne, que trois arbres d*une dizaine de mètres de hauteur et dépourvus de feuilles durant la moitié de l*année, les cinq cerisiers du Japon, qui sont des arbres à basse tige, plantés sur le trottoir public, ne peuvent constituer un «front vert» et que les grands pins noirs, qui contribuent à embellir la perspective sur le site depuis le rond point de l*Etoile, seront condamnés, étant couverts par la toiture débordante du projet, ainsi que l'a d'ailleurs constaté la commune d'Ixelles dans la motivation du permis qu'elle a délivré; que les requérants en concluent que la réalisation du maillage vert, ainsi que la valorisation des zones de recul sont donc compromises par le projet, ce qui va à l'encontre de l'article 8.3. du P.R.A.S., lequel impose la préservation optimale des qualités végétales et paysagères du site, notamment par le maintien ou la replantation d*arbres à hautes tiges; qu'ils estiment de la même manière que le projet «dénature une "zone verte" de fait dont les qualités paysagères ne peuvent êtres contestées»;

Considérant que les requérants exposent par ailleurs que tant l'importance que le style du bâtiment projeté dénaturent le quartier, lequel est, dans les îlots avoisinants, entièrement voué à la fonction résidentielle; qu'ils soulignent que la

différence de gabarit par rapport aux maisons voisines les plus proches sises avenue Jeanne, 52 à 60, à la façade du bâtiment «Janson» et aux villas situées de l*autre côté de l*avenue Franklin Roosevelt, est particulièrement importante; qu'ils soutiennent en outre que le site d*implantation se trouve dans le périmètre de protection de l*hôtel De Bodt, et que l*impact du projet sur ce bien classé n'a pas été examiné; qu'ils font également valoir que la configuration et l'architecture du bâtiment sont en complète disharmonie avec les immeubles environnants et que l*avenue Franklin Roosevelt est une artère prestigieuse de Bruxelles située en zone d*intérêt culturel, historique et/ou esthétique, et dont le caractère doit être préservé;

Considérant que les requérants soulignent qu'il ressort notamment du rapport d*incidences (p. 8) et de son complément, que le quartier dans lequel se situe le campus du Solbosch se caractérise par une sursaturation du stationnement en voirie, aussi bien la journée que la nuit, que l'offre en stationnement des parkings du campus ne permet pas de répondre à la demande en stationnement des usagers de l*U.L.B. et qu'un stationnement sauvage important est observé spécialement devant les entrées de parkings privés, sur les trottoirs et sur les passages pour piétons, posant des problèmes de sécurité pour les piétons et, en particulier, pour les personnes âgées; qu'ils font valoir que cette analyse est confirmée par le plan communal de développement de la ville de Bruxelles dont ils citent plusieurs passages; qu'ils exposent que le fait que la situation actuelle soit particulièrement défavorable ne peut être un motif d*accroître encore l*impact en terme de stationnement et de mobilité, que le nouveau bâtiment augmente la capacité d*accueil d*étudiants d*au moins 2.000 étudiants, à savoir les étudiants de la S.B.S., puisqu'aucun bâtiment ancien n*est supprimé, que la S.B.S. ne cache pas sa volonté de croissance et qu'à cet égard, l'hypothèse de STRATEC que «la fréquentation de la Solvay Business School, malgré la réalisation du nouveau bâtiment, suivra la croissance linéaire moyenne du campus du Solbosch» est donc en complète contradiction avec les réelles ambitions des auteurs du projet, que la S.B.S. compte développer l'organisation des cours en soirée et durant le week-end et que le projet supprime de manière permanente huit emplacements de parking avenue Jeanne; qu'ils soutiennent qu'aucune des recommandations formulées dans le rapport d'incidences afin de résoudre cette pression du stationnement automobile ne fut concrètement suivie, que la création de parking supplémentaire a été exclue en raison du coût supplémentaire impayable pour Solvay et qu'aucune autre mesure concrète n'a été définie lors de la délivrance des permis d*urbanisme;

Considérant que, se référant à la jurisprudence inaugurée par l'arrêt Maniquet et Lecomte, n/ 45.755, du 26 janvier 1994, les requérants exposent que le

troisième moyen de leur requête tend, d'une part, à contester la constitutionnalité des dispositions desquelles il résulte que le projet n'est pas soumis à une étude d*incidences sur l*environnement mais seulement à un rapport d'incidences, et, d'autre part, à formuler des critiques à l'égard du rapport d'incidences, qui, selon eux, ne procède pas à une évaluation appropriée des incidences du projet sur l'environnement, en sorte que ledit projet doit être présumé avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'ils soutiennent que cette présomption n'est pas dûment renversée et que ces incidences doivent être considérées comme comportant le risque d*un préjudice grave; que, selon eux, lorsque l*autorisation est délivrée en méconnaissance du système d*évaluation des incidences, la charge de la preuve des inconvénients potentiels ne peut être reportée sur les tiers intéressés, puisque l*obligation d*évaluation ne leur incombe pas, mais doit au contraire leur bénéficier; qu'ils font également valoir que le rapport d*incidences et le rapport complémentaire de STRATEC ne peuvent être considérés comme réalisant une évaluation appropriée des incidences du projet sur l*environnement quant à la question de la mobilité;

Considérant qu'ils dénoncent une dénaturation importante de leur cadre de vie dès lors que le projet porte atteinte à la vue qu'ils avaient jusqu'alors sur un paysage dégagé et se réfèrent à cet égard, aux pièces aux pièces annexées à leur requête;

Considérant qu'ils estiment que les éléments qu'ils invoquent sont constitutifs d*un risque de préjudice grave tant dans leur chef que dans celui des autres habitants du quartier et que ce préjudice est difficilement réparable puisque, une fois le bâtiment construit, une remise des lieux dans leur pristin état serait particulièrement aléatoire, en raison de l'importance des constructions;

Considérant que le terrain sur lequel sera implanté le bâtiment autorisé par les actes attaqués est situé, au P.R.A.S., en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public; que s'il constitue actuellement un terrain arboré, ouvert au public, il s'agit d'une affectation de pur fait, qui est provisoire, et dont le maintien n'est nullement garanti par les dispositions qui lui sont applicables; que l'affectation déterminée par le plan ne permet pas aux requérants, ni aux habitants du quartier, de bénéficier indéfiniment de cet espace, tout appréciable qu'il soit, et que sa disparition ne peut, en soi, être considérée comme constitutive d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; que s'il est exact que la réalisation du projet entraînera l'abattage d'une cinquantaine d'arbres, il est prévu de maintenir des arbres autour du bâtiment, spécialement sur le côté le long de l'avenue Jeanne, les actes attaqués imposant d'ailleurs la constitution d'une garantie à cet effet; que, s'il ne peut être prétendu que le

bâtiment s'effacera derrière un front vert, dès lors qu'il n'est pas avéré que la hauteur des arbres devrait atteindre celle des constructions et qu'il s'agit, pour la plupart, d'arbres à feuilles caduques, il n'en demeure pas moins que les parties adverses ont veillé, dans la mesure du possible, à maintenir un maillage vert et à valoriser les zones de recul; que l'abattage d'un hêtre, qualifié de majestueux, ainsi que la disparition éventuelle, à supposer celle-ci avérée, de deux pins noirs, ne peuvent être considérés comme impliquant, pour les requérants, un préjudice grave pour le seul motif que ces arbres figurent sur une liste, établie par l'administration, répertoriant des «arbres remarquables», l'inscription sur cette liste étant dépourvue de toute conséquence juridique et n'impliquant aucune protection particulière;

Considérant que les arguments énoncés par les requérants à propos de l'intégration du style de la façade dans l'environnement bâti relèvent d'une appréciation purement subjective; que de telles considérations ne peuvent être retenues au titre d'un préjudice au sens de l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat; que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, le bâtiment dont la construction est autorisée par l'acte attaqué ne sera pas implanté dans la zone de protection de l'hôtel De Bodt, classé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mars 1995; que, par ailleurs, force est de constater que le bâtiment projeté n'est pas plus haut que les immeubles situés en face, dans lesquels sont domiciliés les premier, deuxième, troisième, et quatrième requérants; que, s'il est vrai que tant l'avenue Jeanne que l'avenue Franklin Roosevelt comportent des villas et que ces constructions sont beaucoup plus réduites, force est de relever que le quartier est très hétéroclite et qu'il est inexact de soutenir, comme le font les requérants, qu'il est entièrement voué à la fonction résidentielle, puisque l'avenue Jeanne jouxte directement la zone affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public; qu'en particulier, il convient de relever que, si les maisons situées aux n/s 52 à 60 de l'avenue Jeanne, qui sont les constructions voisines du terrain sur lequel sera implanté l'immeuble projeté, présentent un gabarit réduit, puisqu'elles ne comportent, selon les requérants, que deux ou trois étages, elles sont toutefois situées face à des immeubles comptant un nombre plus important de niveaux (R+5 ou R+6) et qu'elles sont proches du bâtiment S, abritant l'Institut de sociologie, lequel comporte plus de dix étages; que si le bâtiment projeté présente une superficie plus élevée que, notamment, les immeubles occupés par certains des requérants, ceux-ci sont toutefois en défaut de démontrer que son gabarit serait disproportionné par rapport aux autres bâtiments situés sur le campus que longe l'avenue Jeanne; que, partant, c'est à tort que les parties requérantes soutiennent que la construction envisagée dénaturera le quartier dans lequel celle-ci serait implantée;

Considérant que les propriétés dont les cinquième à septième requérants sont les occupants ou les propriétaires sont trop éloignées du terrain où sera implanté le bâtiment projeté pour que le préjudice découlant de la présence de ce bâtiment présente, pour eux, un quelconque degré de gravité; que, s'agissant des autres requérants, s'ils ont déposé des photographies montrant la vue qu'ils possèdent actuellement sur ledit terrain, la disparition de cet espace vert ne peut, pour les raisons déjà exposées, être considérée comme un préjudice grave; que force est en outre de relever que le quartier concerné n'est pas dépourvu d'espaces verts; qu'outre la perte de cette vue, ces requérants ne font état d'aucune perte d'ensoleillement ou de luminosité;

Considérant, quant aux problèmes liés à la mobilité, en particulier l'augmentation de la circulation et les difficultés de stationnement, qu'il échet d'abord de souligner que les problèmes de circulation et de parking dont les requérants font état sont inhérents au quartier lui-même et résultent en particulier de ce que l'artère dans laquelle se trouvent leurs immeubles longe le campus de l'U.L.B.; qu'il résulte du dossier que l'objectif poursuivi par cette dernière est de regrouper dans le bâtiment projeté les activités actuellement dispersées sur le campus du Solbosch; que l'occupation de ce bâtiment n'entraînera pas donc pas une augmentation importante du nombre de personnes fréquentant le campus et, partant, du nombre de véhicules circulant dans le quartier et y stationnant; que la perte de huit emplacements de parking ne peut, à cet égard, être considérée comme étant constitutive d'un préjudice grave; que le développement des activités en soirée et le week-end, outre qu'il s'avère hypothétique et sans lien direct avec la réalisation du projet concerné, ne générerait aucune difficulté de stationnement, en raison de l'entière disponibilité, à ces moments, du parking avoisinant; que, s'agissant de la présomption de risque de préjudice grave difficilement réparable que les requérants entendent tirer des illégalités dénoncées dans le troisième moyen, s'il a effectivement été admis que l'absence d'une étude d'incidences alors qu'elle était requise peut faire présumer l'existence d'un risque de préjudice grave, la reconnaissance d'une telle présomption constitue une exception à l'obligation, pesant sur la partie requérante, de démontrer *in concreto* l'existence d'un tel risque de préjudice; que pareille présomption ne peut être étendue à des situations, comme celle qui est en cause en la présente espèce, dans lesquelles le projet concerné n'est pas soumis, en vertu des dispositions normatives existantes, à une étude d'incidences, mais seulement à un rapport d'incidences, et où, en outre, un tel rapport a été déposé au cours de la procédure administrative; que ni les critiques de légalité dirigées contre ce rapport ni la critique de constitutionnalité formulée à l'égard du système d'évaluation en ce qu'il procède à une distinction entre les projets soumis à étude d'incidences et ceux qui ne doivent faire l'objet que d'un rapport d'incidences, à les supposer fondées, ne sont de

nature à induire l'existence d'une présomption selon laquelle le préjudice dont les requérants font état en ce qui concerne les problèmes de circulation et de stationnement devraient être présumés graves pour eux; que soutenir le contraire revient à confondre les deux conditions de fond de la suspension, lesquelles doivent rester distinctes, à savoir l'allégation de moyens sérieux, d'une part, et la démonstration d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, d'autre part;

Considérant qu'une des conditions prescrites pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution des actes attaqués n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par l'U.L.B. n'est pas accueillie, ni dans la procédure en référé, ni dans la procédure en annulation.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés, sauf ceux relatifs à l'intervention, qui, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de l'Université libre de Bruxelles.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, siégeant en référé, le vingt-deux octobre deux mille huit par :

M. KOVALOVSZKY, président de chambre f.f.,
Mme ROBA, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

N. ROBA. I. KOVALOVSZKY.