

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 214.935 du 6 septembre 2011

A. 186.211/XV-659

En cause : **1. de SERVIGNY Arnaud,**
2. SAH Monica,

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

contre :

1. la commune d'Ixelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,

ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT et
Fr. DE MUYNCK, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

Partie intervenante:

la s.a. NEXIBEL 3,

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

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 10 décembre 2007 par Arnaud de SERVIGNY et Monica SAH, en ce qu'elle tend à l'annulation:

- du permis d'urbanisme délivré le 27 août 2007 par le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles à la société 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;
- 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 10 janvier 2008 par la s.a. NEXIBEL 3, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 10 octobre 2008 qui accueille cette demande en intervention dans la procédure au fond;

Vu l'arrêt n° 184.150 du 12 juin 2008 décidant que «les deux moyens examinés par l'auditeur ne peuvent être considérés comme fondés au terme de débats succincts et qu'il y a lieu de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire»;

Vu l'arrêt n° 186.293 du 16 septembre 2008 rejetant la demande de suspension de l'exécution des deux actes attaqués, et liquidant les dépens afférents à l'intervention de la s.a. NEXIBEL 3;

Vu la demande de poursuite de la procédure des parties requérantes;

Vu les dossiers administratifs;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique, régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

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

Vu l'ordonnance du 19 mai 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 juin 2011 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. Ph. QUERTAINMONT, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Mme A. PALMAERTS, secrétaire d'administration, comparaissant pour la première partie adverse, Me Fr. DE MUYNCK *loco* Me M. KESTEMONT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me St.

TOUSSAINT *loco* Me St. NOPERE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent ainsi qu'il suit:

1. Le 4 septembre 2006, la société NEXIBEL 3 introduit auprès de la commune d'Ixelles 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 (en réalité: 24), 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, l'administration de l'Aménagement du territoire et du Logement, direction de l'Urbanisme, du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale informe 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 qu'il y a lieu de saisir la commission de concertation, conformément à l'article 147, § 2, du CoBAT.

3. L'enquête publique sur la demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement se déroule du 19 janvier au 2 février 2007. Elle ramène cinq lettres de réclamations, dont une totalisant six signatures, et onze demandes d'audition.

4. La commission de concertation émet le 3 avril 2007 un avis favorable, sous réserve de respecter différentes conditions concernant les matériaux de façade et les grilles de clôture, les bâtiments 1 à 7 et 9 à 12, ainsi que le square.

Le 16 avril suivant, le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles émet un avis favorable, sous réserve des différentes conditions proposées par la commission de concertation. Le collège formule également une demande de dérogation aux articles 14 à 17, 19 et 23 du règlement général sur les bâtisses de la commune.

5. Le 25 mai 2007, l'I.B.G.E. délivre pour l'exploitation du parking du projet concerné un permis d'environnement de classe I.B.

6. Le 19 juin 2007, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale émet un avis favorable assorti des différentes conditions précitées.

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».

Cet avis du fonctionnaire délégué constitue le second acte attaqué par le recours.

7. Le 20 août 2007, en raison des avis conditionnels de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles décide de demander à la société NEXIBEL 3 la production de plans modificatifs.

Ces plans sont communiqués dès le 22 août 2007 par la société NEXIBEL 3.

8. Le 27 août 2007, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit du premier acte attaqué; il reprend *in extenso* l'avis de la commission de concertation et celui du fonctionnaire délégué et y ajoute les considérations suivantes:

«- considérant que dans son avis favorable conditionnel du 19 juin 2007, le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale accorde des dérogations aux prescriptions du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles: art. 14 (implantation), art. 15, 16, 17, 19 et 23 (gabarits) et demande que des plans modificatifs soient déposés avant la délivrance du permis;

- considérant que, par courrier du 21 août 2007, le demandeur a été invité à déposer, en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modificatifs;

- vu les plans modificatifs –indice 3 – reçus le 22 août 2007;

- vu les remarques mentionnées ci-dessous, relatives aux plans modificatifs – indice 3-;

- considérant que les plans modificatifs présentent des modifications qui sont accessoires, qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux et à répondre aux avis de la commission de concertation du 14 février 2007, du Collège du 16 avril 2007 et du Fonctionnaire délégué du 19 juin 2007, sans affecter l'objet de la demande introduite;
- considérant, de manière générale, que le gabarit des bâtiments 9, 10, 11 et 12 a été réduit et que, de ce fait, 4 logements ont été supprimés, portant le nombre de logements à 127, répartis comme suit : 25 appartements de 1 chambre, 57 appartements de 2 chambres, 44 appartements de 3 chambres ou plus et 1 maison unifamiliale;
- considérant que la surface hors sol des logements passe de 15.583 m² à 15.132 m², soit une diminution de 451 m² de logements;
- considérant que la réorganisation des fonctions du rez-de-chaussée du bâtiment 12 et de l'entrée de la crèche implique une augmentation de la surface d'équipement de 392 m² à 408 m²;

- considérant que la diminution du développement des façades permet d'améliorer le bilan énergétique des bâtiments projetés rencontrant ainsi les objectifs de haute qualité environnementale poursuivis par le projet et de rationaliser l'organisation des logements;
 - considérant que les élévations de façades du projet modifié assurent une meilleure intégration dans la typologie du bâti résidentiel environnant;
- [...]
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, tel que modifié, n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles de la rue Keyenveld et de la rue de l'Arbre Bénit, ni à l'exploitation des bâtiments administratifs de la société Solvay situés rue du Prince Albert et à l'entrée de la rue de l'Arbre Bénit;
 - considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux».

9. À l'appui de leur recours, les requérants indiquent qu'ils sont propriétaires d'immeubles situés rue Keyenveld et font valoir qu'il y a «une rupture flagrante du cadre de vie par un projet surdimensionné». Ils invoquent notamment une perte d'ensoleillement et de luminosité et l'enclavement des maisons d'habitation existantes par des immeubles dérogatoires en terme de gabarit.

10. Le permis d'urbanisme litigieux a fait l'objet d'un autre recours de riverains domiciliés rue de l'Arbre Bénit, enrôlé sous le n° A.185.623/XV-830;

Considérant, en ce qui concerne le second acte attaqué, représenté par l'avis favorable conditionnel émis le 19 juin 2007 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, que les requérants, à l'appui de plusieurs moyens de leur requête, spécialement le troisième, reprochent au fonctionnaire délégué de ne pas motiver adéquatement les dérogations qu'il octroie aux articles 14, 15, 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 immeubles projetés;

Considérant que ce règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles date du 9 janvier 1948 et a été pris sur pied de la loi du 1^{er} février 1844 sur la police de la voirie; 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 «Îlot n° 48: Solvay» qui couvre le pâté de maison où les constructions litigieuses sont prévues; qu'il s'ensuit que le règlement communal de 1948 n'était plus applicable à la demande de permis qui s'est terminée par la délivrance du premier acte attaqué; 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; qu'il s'ensuit que les dérogations que le fonctionnaire délégué a cru bon d'accorder au règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles de 1948 sont sans objet et dépourvues de portée juridique; que le moyen manque en droit en tant qu'il critique ces dérogations;

Considérant qu'à l'appui de leur recours dirigé contre le premier acte attaqué les requérants prennent notamment un moyen, le quatrième de leur requête, de la violation des articles 10, 11 et 23 de la Constitution, des articles 10 et 174 du Traité instituant la Communauté européenne, des articles 2, 3, 4 et 5 de la directive 85/337/CEE, des articles 2, 124, 127, 128, 129 à 141 et 190 du CoBAT, et de son annexe A.18, des articles 2, 11, 12 et 18 à 31 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que du détournement de procédure et de l'excès de pouvoir;

Considérant que les requérants relèvent notamment que le projet autorisé par le permis d'urbanisme litigieux a fait l'objet d'un rapport d'incidences sur l'environnement, alors qu'il aurait dû faire l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement, conformément aux dispositions applicables; qu'ils exposent que le projet de la société NEXIBEL 3 implique la création d'un parking souterrain d'une capacité de 157 emplacements, alors que sur le même site, une procédure mixte distincte de demande de permis d'environnement et de permis d'urbanisme, initiée par la société SOLVAY, prévoit la création d'un nouveau parking souterrain de 153 emplacements, en sorte que sur le site d'implantation 310 emplacements de parking seront créés; que les requérants se réfèrent ensuite aux différentes normes applicables en droit bruxellois, qui soumettent à étude d'incidences les garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant plus de 200 véhicules; qu'ils contestent les deux rapports d'incidences établis par le bureau ARIES sur le projet NEXIBEL 3 et sur le projet SOLVAY, en tant que ces rapports estiment que ces projets concernent des entités techniques et géographiques tout à fait autonomes et indépendantes; qu'au contraire, les requérants argumentent que l'appréhension d'un lien ou d'une indépendance entre les projets doit s'effectuer au regard de la finalité des législations mises en œuvre, c'est-à-dire de l'effet urbanistique et environnemental – tel l'effet cumulatif – que l'interaction d'installations peut avoir; qu'à cet égard, ils font valoir que sur le plan de l'unité technique et géographique et du point de vue environnemental, deux parkings voisins de 100 places dont l'entrée est séparée ont la même importance qu'un parking de 200 places dont l'entrée est conjointe, et ils relèvent que dans le cas d'espèce, il est techniquement et matériellement impossible de réaliser chaque parking sans devoir réaliser l'autre projet; que les requérants concluent que «la constructibilité technique même des

projets manifeste leur interaction technique, que la construction du projet SOLVAY et du projet NEXIBEL est ainsi indéfectiblement liée», en sorte que, conformément aux dispositions visées au moyen, la capacité des deux parkings devait être globalisée et qu'était dès lors requise la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le mémoire en réponse déposé le 12 décembre 2008 par la commune d'Ixelles, première partie adverse, est tardif pour ne pas avoir été envoyé au Conseil d'État dans le délai de soixante jours qui était imparti pour le dépôt de ce mémoire; qu'il doit dès lors être écarté des débats;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale, seconde partie adverse, répond à l'argumentation des requérants développée dans leur quatrième moyen, en reproduisant des passages du rapport d'incidences qui affirment l'autonomie et l'indépendance des projets NEXIBEL 3 et SOLVAY sur les plans environnemental, de la législation sociale, fonctionnel, technique, civil et de la gestion; qu'elle cite également le passage suivant du rapport:

« Dans la mesure où elles concernent des entités techniques et géographiques tout à fait autonomes et indépendantes l'une de l'autre, la demande de procédure mixte de la société Nexibel 3 et celle de la société Solvay sont distinctes.

Néanmoins, certaines parties du présent rapport aborderont de manière détaillée les interactions éventuelles entre ces deux projets, notamment la partie consacrée à l'analyse des incidences du projet sur la mobilité»;

que la Région en déduit que le rapport d'incidences démontre, de manière exceptionnellement détaillée, l'indépendance du projet concerné par rapport au projet voisin développé concomitamment par SOLVAY; qu'elle souligne que le projet de NEXIBEL 3 n'était concerné par les exigences d'évaluation des incidences qu'en raison du parking de 157 emplacements, et sans que doive être prise en compte, au stade du dépôt de la demande de permis, le projet voisin;

Considérant que la seconde partie adverse expose également que si la réalisation d'une étude d'incidences était néanmoins possible par le biais de l'article 148, § 1^{er}, du CoBAT (qui autorise la commission de concertation, en cas de circonstances exceptionnelles, à remettre un avis spécialement motivé au Gouvernement lui recommandant la réalisation d'une telle étude), dans le cas d'espèce cette disposition n'a pas été appliquée en l'absence de circonstances exceptionnelles, les requérants restant d'ailleurs en défaut de démontrer que de telles circonstances étaient présentes;

Considérant, quant à la notion d'«unité technique et géographique», que la Région reproduit l'article 11 de l'ordonnance du 5 juin 1997, en soutenant que les requérants lui donnent une portée qu'il n'a pas; qu'elle se réfère au rejet, lors de l'examen de ce texte, d'une proposition d'amendement qui visait à consacrer une thèse proche de celle défendue par les requérants; qu'elle ajoute que l'«unité technique et géographique» est une notion qui relève de la police de l'environnement et non de celle de l'aménagement du territoire et est étrangère à la problématique du présent recours, qui vise non le permis d'environnement mais le permis d'urbanisme délivré à NEXIBEL 3; que la Région précise encore qu'à supposer que l'article 11 de l'ordonnance du 5 juin 1997 soit applicable, cet article n'impose pas d'appréhender de manière cumulée les différentes installations que regroupe l'unité concernée;

Considérant que la société intervenante NEXIBEL 3, bénéficiaire du permis attaqué, estime que les requérants n'ont pas intérêt à invoquer qu'il était nécessaire de réaliser une étude d'incidences pour les projets NEXIBEL 3 et SOLVAY, étant donné qu'ils n'ont pas introduit de recours à l'encontre du permis d'urbanisme délivré le 27 août 2007 par la commune d'Ixelles à la société SOLVAY, ni à l'encontre du permis d'environnement délivré le 14 mai 2007 par l'I.B.G.E. à la même société; que l'intervenante se réfère par ailleurs aux travaux parlementaires relatifs au vote de l'ordonnance du 5 juin 1997, dont il ressort que le fait que deux exploitations de même type se situent sur une même entité géographique n'implique aucunement que l'impact de ces deux exploitations soit cumulé et qu'elles fassent l'objet d'un seul permis; qu'elle expose que pour déterminer si un projet doit ou non faire l'objet d'une étude d'incidences, il y a lieu de se référer à la liste des projets mentionnés à l'annexe A du CoBAT, et qu'en l'espèce le projet de NEXIBEL 3 prévoit la construction d'un parking de 157 places et est visé sous la seule rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT («garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles»), de sorte qu'il requiert uniquement l'établissement d'un rapport d'incidences; que l'intervenante précise que l'absence d'introduction d'une demande de permis d'urbanisme unique pour les deux projets ne signifie pas que les interactions potentielles entre ces projets n'ont pas été étudiées, comme en témoigne le fait que la société NEXIBEL 3 et la société SOLVAY se sont accordées pour confier la rédaction des rapports d'incidences au même bureau d'études ARIES CONSULTANTS; qu'elle se réfère ensuite aux deux rapports d'incidences dont il ressort que l'impact cumulatif des deux projets sera limité, notamment en ce qui concerne le stationnement et la circulation automobile; qu'enfin, l'intervenante souligne qu'il résulte de la motivation du permis d'urbanisme attaqué que le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles a tenu compte des effets cumulatifs du projet de la société NEXIBEL 3 et de celui de la société SOLVAY et de l'impact cumulé des deux parkings sur la mobilité;

Considérant qu'en réplique, les requérants soutiennent que l'interprétation de la Région de Bruxelles-Capitale selon laquelle, en cas d'unité technique et géographique, la législation imposerait une demande de permis d'environnement sans imposer d'appréhender de manière cumulée les différentes installations est discriminatoire, car les incidences environnementales pour l'exploitation d'une unité technique et géographique composée d'un seul parking de 310 places et de ses équipements techniques seraient évaluées différemment de celles relatives à l'exploitation d'une unité technique et géographique composée de deux parkings de 157 et 153 places et de leurs équipements techniques; qu'ils estiment qu'une telle interprétation violerait les articles 10, 11 et 23 de la Constitution et que si le Conseil d'État suivait cette interprétation, il conviendrait de poser une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle;

Considérant que dans son dernier mémoire, la Région de Bruxelles-Capitale, seconde partie adverse, expose encore un problème pratique et une conséquence absurde que ferait naître, à son estime, la thèse des requérants si elle était accueillie; qu'elle souligne que si les deux parkings concernés forment une unité technique et géographique, une seule demande de permis d'environnement devait être introduite pour ces parkings, ce qui pose le problème de savoir lequel des deux futurs exploitants doit introduire cette demande unique, et ce qu'il y a lieu de faire en cas de désaccord entre eux; que la Région s'interroge également sur le devenir du permis d'environnement qui serait délivré sur cette base, qui couvrirait les installations de deux exploitants distincts et pour lequel l'article 7^{ter} de l'ordonnance relative au permis d'environnement ne pourrait s'appliquer, puisqu'il ne permet à l'autorité d'autoriser une scission du permis d'environnement que lorsque les installations issues de la scission constituent des «unités techniques et géographiques d'exploitation distinctes»;

Considérant que le projet envisagé par la société NEXIBEL 3, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, est un projet mixte qui nécessitait à la fois une demande de permis d'urbanisme et une demande de permis d'environnement relatif à une installation de classe I.A ou I.B; que si la législation bruxelloise applicable prévoit la dualité des autorisations urbanistique et environnementale, elle organise néanmoins certains liens entre ces deux types d'autorisations, lesquels liens impliquent que l'autorité ne peut examiner une demande de permis d'urbanisme en s'affranchissant des règles régissant l'instruction des demandes de permis d'environnement: ainsi l'article 124 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire prévoit qu'en cas de projet mixte, les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement doivent être introduites simultanément, que ces demandes sont

soumises ensemble aux mesures particulières de publicité, qu'elles «font l'objet, selon le cas, d'une note préparatoire à l'étude d'incidences, d'un cahier des charges, d'un rapport d'incidences ou d'une étude d'incidences» (§ 2, 5°), et qu'enfin les autorités compétentes procèdent en parallèle à l'examen des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement;

Considérant par ailleurs qu'en vertu du point 18 de l'annexe A du CoBAT, sont obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, les projets relatifs à des «garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parc de stationnement couvert, salle d'exposition, *etc.*) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques»; que de même, au sens de l'ordonnance du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, constituent une installation de classe I.A, les «garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant plus de 200 véhicules ou remorques» (rubrique n° 224); qu'enfin, l'article 11 de l'ordonnance dispose que «lorsque plusieurs autorisations constituent une unité technique et géographique d'exploitation, elles doivent faire l'objet d'une déclaration unique ou d'une demande unique de certificat ou de permis d'environnement. Si ces installations relèvent de classes différentes, la demande est introduite et traitée selon les règles applicables à l'installation de la classe la plus stricte.»;

Considérant qu'en l'espèce, il convient d'examiner si les installations des projets respectifs de la société NEXIBEL 3 et de la société SOLVAY, spécialement en ce qui concerne les deux niveaux de parkings souterrains où seront garés des véhicules à moteur, forment ou non une «unité technique et géographique d'exploitation» au sens de l'article 11 précité de l'ordonnance du 5 juin 1997, les parties requérantes, adverses et intervenante étant à cet égard d'une opinion radicalement opposée;

Considérant à cet égard qu'il ressort des plans d'implantation et des plans des abords et du rez-de-chaussée figurant aux dossiers administratifs produits par les parties adverses que les deux parkings contigus, implantés sur le même site et ayant fait l'objet de deux demandes distinctes de permis, ne peuvent être considérés comme des entités autonomes et indépendantes l'une de l'autre; qu'en effet, il y a lieu de relever que:

- les parkings des deux projets sont implantés sur la même parcelle, cadastrée XL1, section A2, n° 582p14;
- la motivation du permis d'urbanisme délivré par la première partie adverse à la société SOLVAY le 27 août 2007, le même jour que le permis délivré à la société

NEXIBEL 3 indique: «considérant que [...] la société Solvay a prévu la démolition de certains bâtiments existants et la désaffectation du parking existant à l'air libre pour permettre à la société Nexibel 3, qui a introduit une demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement distincte, de construire, sur la partie du site ainsi libérée, un complexe résidentiel, une crèche et un parking souterrain de 157 emplacements»;

- l'entrée, au niveau de la rampe d'accès, du parking souterrain SOLVAY se fait sous des bâtiments du projet NEXIBEL 3, le portail d'entrée de ce parking se trouvant ainsi inclus dans le rez-de-chaussée du projet NEXIBEL 3;
- les plateaux du parking souterrain SOLVAY se trouvent quant à eux en partie sous des bâtiments et aménagements du projet NEXIBEL 3;
- les sorties de secours du parking SOLVAY figurent sur les plans introduits par NEXIBEL 3; en outre, la sortie de secours du parking SOLVAY débouchant au pied de la façade nord-est du bâtiment 9 du projet NEXIBEL 3 et celle débouchant au pied de la façade nord-ouest du bâtiment 1 sont reliées au chemin intérieur prévu dans le projet NEXIBEL 3;
- les plans du projet NEXIBEL 3, comparés avec ceux du parking SOLVAY (en particulier, le plan d'implantation et le plan ventilation – désenfumage) montrent que des zones étanches sont prévues au-dessus du parking SOLVAY, que des sentiers permettent de rejoindre la rue Keyenveld à partir des deux sorties de secours et que la ventilation et le désenfumage du parking SOLVAY se font par une grille d'extraction au sol située le long du bâtiment 7 du projet NEXIBEL 3;
- sur le plan de l'unité géographique, la notice explicative accompagnant la demande de permis d'urbanisme précisait que «le site sera développé en deux projets [projet SOLVAY et projet NEXIBEL 3]»; en outre, au vu des différents plans, il apparaît techniquement et matériellement impossible de réaliser chaque parking de l'un des projets sans devoir réaliser l'autre projet;
- enfin, ces deux projets, présentés par les parties adverses et intervenante comme «distincts», ont été introduits à quelques jours d'intervalle, les enquêtes publiques s'y rapportant ont été menées concomitamment par la commune, la commission de concertation a examiné les deux projets lors de la même séance du 14 février 2007, et le rapport d'incidences dans les deux dossiers a été rédigé par le même bureau d'études ARIES;

Considérant qu'il découle de cet ensemble d'éléments que les projets NEXIBEL 3 et SOLVAY sont non seulement proches géographiquement mais sont aussi connexes et opérationnellement liés, tout au moins en ce qui concerne les parkings souterrains, en sorte que l'existence d'une unité géographique et technique, au sens de l'article 11 de l'ordonnance du 5 juin 1997, imposait l'addition du nombre de places de parking des deux projets pour décider du mode d'évaluation des

incidences à suivre; qu'il en va d'autant plus ainsi que nonobstant la référence faite par la seconde partie adverse au rejet d'un amendement au texte devenu cet article 11, le ministre compétent avait précisé lors du vote de la discussion au Parlement régional que «le concept d'unité technique et géographique d'exploitation permet de faire obstacle aux manœuvres d'un promoteur qui tenterait d'éviter l'obligation de présenter une étude ou un rapport d'incidences en introduisant des demandes qui, considérées isolément, se trouvent dans les seuils prévus dans les annexes, mais qui, globalement, dépassent ces seuils de manière conséquente»;

Considérant qu'il faut conclure de cet examen qu'il convenait en l'espèce de globaliser les unités de parking de chaque projet et de tenir compte de 310 places de parking (157 + 153), l'implantation d'un complexe de l'importance de celui représenté par les projets cumulés NEXIBEL 3 et SOLVAY étant susceptible d'engendrer un impact environnemental spécifique et d'avoir une incidence non négligeable sur le flux de circulation dans un quartier fortement urbanisé, en engendrant des problèmes de trafic et de parage; que le nombre de places de parking à prendre en considération dépassant dès lors (de 55%) le seuil de 200 places au-delà duquel le projet devient une installation de classe I.A au sens de l'ordonnance du 5 juin 1997, une étude d'incidences sur l'environnement était indispensable; que le fait d'avoir tenu compte des inconvénients cumulés des deux parkings dans un simple rapport d'incidences et d'avoir conclu à l'absence d'incidences n'est pas suffisant pour satisfaire au prescrit de la réglementation applicable; que par ailleurs, les nouvelles considérations émises par la seconde partie adverse dans son dernier mémoire et touchant aux difficultés pratiques qui résulteraient d'une demande unique de permis d'environnement introduite pour les deux parkings reposent sur des spéculations, telles qu'un désaccord entre les deux futurs exploitants, ou l'hypothèse que l'un d'eux bloquerait le projet du voisin en refusant de se mettre d'accord avec lui lors de la demande de permis, ou encore l'hypothèse que chacun dépose à quelques semaines d'intervalle une demande de permis d'environnement; que ces spéculations sont impuissantes à remettre en cause le constat que le permis d'urbanisme attaqué par le présent recours a été délivré sur la base d'un rapport d'incidences sur l'environnement, alors qu'il aurait dû faire l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement; qu'il s'ensuit que le quatrième moyen de la requête est fondé, en tant qu'il soutient que le projet autorisé par le permis d'urbanisme litigieux aurait dû faire l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant pour le reste que la partie intervenante ne peut être suivie lorsqu'elle dénie aux requérants leur intérêt à soutenir que les projets de la société NEXIBEL 3 et de la société SOLVAY présentaient une interaction technique et auraient dû faire l'objet d'une étude d'incidences, étant donné que les requérants,

relève la partie intervenante, n'ont pas introduit de recours au Conseil d'État à l'encontre du permis d'urbanisme délivré par la commune d'Ixelles à la société SOLVAY, ni davantage de recours administratif auprès du Collège d'environnement à l'encontre du permis d'environnement délivré par l'I.B.G.E. à la même société; que le fait que les requérants n'aient pas introduit de recours contre le permis autorisant le projet voisin présenté par la société SOLVAY ne les prive cependant pas de leur intérêt actuel à solliciter l'annulation du permis d'urbanisme délivré à la société NEXIBEL 3, quand bien même les différents permis délivrés doivent être envisagés dans leur globalité, et à dénoncer toute irrégularité qui aurait affecté la procédure de délivrance du permis NEXIBEL 3, au besoin en se fondant sur la «connexité» entre le projet NEXIBEL 3 et le projet SOLVAY; qu'il y a lieu d'ailleurs de relever que le permis d'urbanisme délivré le 27 août 2007 par la commune d'Ixelles à la société SOLVAY a fait l'objet d'un autre recours en annulation devant le Conseil d'État introduit par d'autres riverains du site (enrôlé sous le n° A.185.630/XV-1490); qu'enfin, la circonstance que les requérants poursuivent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par la commune à la société NEXIBEL 3 sans avoir demandé l'annulation du permis d'environnement délivré le 25 mai 2007 à la même société par l'I.B.G.E. est indifférente, les permis d'urbanisme et les permis d'environnement relevant de deux polices administratives distinctes,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 août 2007 par le collège des bourgmestre et échevins 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.

Le recours est rejeté pour le surplus.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 350 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
six septembre deux mille onze par :

M. Ph. QUERTAINMONT,	président de chambre f.f.,
M. I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme D. DÉOM,	conseiller d'État,
M. R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

R. GHODS

Ph. QUERTAINMONT