

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 214.936 du 6 septembre 2011

A. 185.623/XV-830

En cause : **1. COSSE** Didier,
2. PRADANOS-GONZALES Marta,
ayant élu domicile chez
Me V. LETELLIER, avocat,
avenue Emile Verhaeren 15
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 26 octobre 2007 par Didier COSSE et Marta PRADANOS-GONZALES, 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 l'arrêt n° 185.613 du 5 août 2008 rejetant la demande de suspension de l'exécution des mêmes actes;

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 la requête introduite le 20 novembre 2007 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 3 octobre 2008 qui accueille cette demande en intervention dans la procédure au fond;

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;

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 V. LETELLIER, 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, comparaissant 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, 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 qui reprend les 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 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.

6. 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.

7. 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 meilleur 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».

8. À l'appui de leur recours, les requérants indiquent qu'ils habitent l'immeuble situé au n° 30 de la rue de l'Arbre Bénit, face à l'un des immeubles dont la construction est autorisée par le permis attaqué. Ils font valoir qu'au vu de la configuration et la situation des lieux, le projet concerné a un impact négatif en termes d'ensoleillement et de luminosité sur leurs pièces de séjour et engendre une perte d'intimité;

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 par son arrêt n° 214.935 prononcé ce jour (recours enrôlé sous le n° A. 186.211/XV-659), le Conseil d'État a annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles le 27 août 2007 et qui constituait le premier acte attaqué par le présent recours; qu'il n'y a dès lors plus lieu de statuer à cet égard, le recours ayant perdu son premier objet;

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, dans les premier et deuxième moyens de leur requête pris essentiellement de la violation des articles 14, 15, 16 et 23 du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles et des dispositions de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, reprochent au fonctionnaire délégué de ne pas justifier le caractère exceptionnel des dérogations qu'il octroie en ce qui concerne les gabarits de certains bâtiments; qu'ils lui reprochent également de ne pas justifier adéquatement les dérogations qu'il accorde au même règlement en ce qui concerne l'implantation de certains bâtiments;

Considérant que ce règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles, dont la violation est alléguée par les requérants, 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 en découle 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,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Il n'y a plus lieu de statuer sur le recours en tant qu'il vise le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles le 27 août 2007 à la s.a. NEXIBEL 3.

Le recours est rejeté pour le surplus.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 350 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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