

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 220.390 du 31 juillet 2012

A. 204.704/XV-1929

En cause :

- 1. DELBRASSINNE Michel,**
- 2. SCHATZ Éric,**

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

contre :

- 1. la commune d'Ixelles,**

ayant élu domicile chez
Me J. LAURENT, avocat,
rue Defacqz 78
1060 Bruxelles,

- 2. la Région de Bruxelles-Capitale,**

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

Parties intervenantes:

- 1. la s.a. Patrimmonia Couronne-Franck,**

ayant élu domicile chez
Me Q. de RADIGUÈS, avocat,
chaussée de La Hulpe 150
1170 Bruxelles,

- 2. l'Université libre de Bruxelles,**

ayant élu domicile chez
Me M. UYTENDAELE, avocat,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête unique introduite le 2 mai 2012 par Michel Delbrassinne et Éric Schartz, qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution «du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles le 30 janvier 2012 à PATRIMMONIA COURONNE-FRANCK [...] relatif à un bien sis avenue de la Couronne 357, 365, 371 - rue César Franck 64 à 76 et autorisant à démolir les immeubles sis 64, 66 et 76, rue César Franck et à reconstruire des immeubles à front de rue et en intérieur d'îlot avec parking en sous-sol (155 logements étudiant, 6 studios, 8 appartements, 53 emplacements), changer l'affectation de l'immeuble de bureaux existant en intérieur d'îlot en logements (90 logements étudiant), crèche et bureaux et changer l'affectation de l'immeuble sis 365/369 avenue de la Couronne en logements (48 logements étudiant), commerce au rez-de-chaussée et salle polyvalente en sous-sol, avec rehausse de l'immeuble sis n° 369»;

Vu la requête introduite le 23 mai 2012 par laquelle la s.a. Patrimmonia Couronne-Franck demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la présente cause;

Vu la requête introduite le 31 mai 2012 par laquelle l'Université libre de Bruxelles demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la présente cause;

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

Vu le rapport de M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 juillet 2012 fixant l'affaire à l'audience du 25 juillet 2012 à 9 heures 30;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me J. LAURENT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Fr. DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, Me Q. de RADIGUÈS, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me B. HEYMANS *loco* Me M. UYTTENDAELE, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 de la cause se présentent comme suit:

Michel Delbrassinne est domicilié à Ixelles, rue César Franck, 78, à côté des terrains sur lesquels la s.a. Patrimmonia Couronne-Franck souhaite réaliser le projet immobilier qu'autorise le permis d'urbanisme attaqué. Éric Schartz demeure quant à lui au numéro 47 de la rue César Franck, juste en face de ces terrains, de l'autre côté de la voirie.

Les terrains en cause sont situés en zone mixte au plan régional d'affectation du sol (PRAS) adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001.

Le 30 mars 2010, la s.a. Patrimmonia Couronne-Franck introduit auprès de l'administration communale d'Ixelles une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à réaliser les travaux suivants:

- démolir les bâtiments situés rue César Franck n^{os} 64, 66 et 76 et reconstruire des immeubles à front de rue et en intérieur d'îlot groupés autour d'un jardin à usage public,
- transformer l'immeuble de bureaux existant en intérieur d'îlot en changeant son affectation en logements, crèche et bureaux,
- transformer l'immeuble sis avenue de la Couronne, 365/369 en changeant son affectation en logements, commerce au rez-de-chaussée et salle polyvalente en sous-sol, avec rehausse de l'immeuble situé au numéro 369.

Il résulte de la notice explicative que le projet vise à créer:

- 301 logements pour étudiants,

- 15 logements pour des professeurs invités par l'U.L.B.,
- 475 m² de crèche,
- 456 m² de bureaux,
- un commerce (72 m²).

Les immeubles à construire ou à rénover sont répertoriés de la manière suivante dans la demande:

- bâtiment A: à front de la rue César Franck, R+3+recul, ensemble comprenant des chambres d'étudiants et des logements;
- bâtiments B (latéral droit) et C (latéral gauche): en intérieur d'îlot, perpendiculairement à l'immeuble A, R+3, ensemble comprenant des chambres d'étudiants et des logements;
- bâtiment D: immeuble de bureaux, existant et désaffecté à l'intérieur de l'îlot, avec servitude de passage via le 257 de l'avenue de la Couronne, transformé en crèche au rez-de-chaussée, en bureaux au premier étage et pour le reste en chambres d'étudiants;
- bâtiment E: immeuble situé avenue de la Couronne 365/369, transformé en logements pour étudiants et comportant aussi un commerce et un local de détente.

Le projet implique plusieurs dérogations au règlement régional d'urbanisme.

Il s'agit d'un projet mixte comprenant une demande de permis d'urbanisme et une demande de permis d'environnement de classe IB, et régi par l'article 12 de l'ordonnance du 5 juin 1997 ainsi que par l'article 124, § 2, du CoBAT.

Le 19 avril 2010, la commune d'Ixelles délivre à la demanderesse un accusé de réception d'un dossier incomplet; parmi les documents dont la production est réclamée, figure le rapport d'incidences requis en vertu de l'annexe B du CoBAT.

Le 2 décembre 2010, la commune délivre un accusé de réception d'un dossier complet, sous la réserve de la vérification du caractère complet du rapport d'incidences par le fonctionnaire délégué.

Le dossier administratif de la commune d'Ixelles contient un courrier portant la date du 7 décembre 2010, par lequel cette dernière envoie le rapport d'incidences au fonctionnaire délégué. Toutefois, il résulte d'une lettre du 12 janvier 2011 qu'aucun rapport d'incidences n'aurait encore à cette date été transmis au fonctionnaire délégué. Il ressort en tout cas de ce courrier que le rapport d'incidences est réclamé, dans la procédure relative à la demande de permis d'urbanisme, en vertu des rubriques 24 et 26 de l'annexe B du CoBAT.

Le 18 mars 2011, la demanderesse de permis communique à la commune des documents modificatifs, en ce compris de nouveaux plans, une nouvelle note explicative et un rapport d'incidences daté du 2 mars 2011. Les modifications portent notamment sur la réduction du nombre d'emplacements de parking.

Le 7 avril 2011, le fonctionnaire délégué déclare que le rapport d'incidences est conforme et complet.

Le service régional d'incendie et d'aide médicale urgente remet ses avis les 30 juillet 2010 et 28 mars 2011.

Une enquête publique est organisée du 2 mai au 16 mai 2011 au sujet à la fois de la demande de permis d'urbanisme et du permis d'environnement qui est demandé pour l'installation de combustion, les garages, les emplacements couverts et une installation de refroidissement.

Au cours de cette enquête, huit plaintes et une pétition de vingt-deux signatures sont déposées.

En ses séances des 1^{er} et 29 juin, la commission de concertation émet un avis partagé, trois de ses membres donnant un avis favorable moyennant certaines conditions, tandis que trois autres membres opinent favorablement sous d'autres conditions.

Le collège des bourgmestre et échevins donne, sur la demande, un avis favorable le 19 juillet.

Le 1^{er} septembre 2011, l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement accorde à la s.a. Patrimmonia Couronne-Franck un permis d'environnement pour une durée de quinze années, renouvelable, aux conditions qu'il énumère.

Le 25 octobre 2011, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable au sujet de la demande de permis d'urbanisme, moyennant le respect des conditions qu'il énumère. Il accorde des dérogations au règlement régional d'urbanisme.

Le 6 janvier 2012, conformément à l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins demande à l'auteur du projet de déposer des plans modificatifs répondant aux conditions qu'il énumère.

Le 30 janvier 2012, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles délivre à la s.a. Patrimmonia Couronne-Franck le permis d'urbanisme que celle-ci avait demandé en vue d'être autorisée à réaliser son projet immobilier sur le bien situé avenue de la Couronne, 357, 365, 369 et rue César Franck 64 à 76.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé notamment comme suit:

« **Art 1^{er}**. Le permis est délivré à PATRIMMONIA COURONNE-FRANCK [...] pour les motifs suivants:

- attendu que la demande tend à démolir les immeubles sis 64, 66 et 76, rue César Franck et reconstruire des immeubles à front de rue et en intérieur d'ilot avec parking en sous-sol (160 logements étudiant, 7 studios, 8 appartements, 53 emplacements), changer l'affectation de l'immeuble de bureaux existant en intérieur d'ilot en logements (94 logements étudiant), crèche et bureaux et changer l'affectation de l'immeuble sis 365/369 avenue de la Couronne en logements (52 logements étudiant), commerce au rez-de-chaussée et salle de fête en sous-sol, avec rehausse de l'immeuble sis n° 369;
- qu'il s'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe I B;
- attendu que 8 réclamations totalisant 16 signatures et une pétition de 22 signatures ont été introduites au cours de l'enquête publique;
- que les réclamations portent principalement sur le fait que:
 - le projet prévoit un nombre trop important de logements et n'offre aucune mixité quant au type de logements, risquant de modifier de façon significative le cadre de vie du quartier (insécurité vandalisme...);
 - ils craignent l'incivilité des occupants (bruit, double file en voirie, saleté...)
 - l'occupation de la salle de fête risque de générer des nuisances sonores;
 - une nouvelle proposition, composée d'immeubles à appartements pour familles, serait plus acceptable;
 - l'ULB devrait construire des immeubles de kots étudiant sur le site universitaire;
 - le rapport d'incidence est incomplet: il ne comprend pas d'étude d'ensoleillement et des ombres portées sur les immeubles voisins et est imprécis quant à la durée et au planning du chantier ainsi que sur le "*kiss and ride*" de la crèche;
 - les réclamants constatent que le nombre d'emplacements de parking est insuffisant et s'interrogent sur le fait de ne louer les logements qu'à des étudiants ne possédant pas de voiture;
 - le projet prévoit un gabarit démesuré entraînant des dérogations non justifiées, une perte d'ensoleillement et de luminosité des immeubles voisins;
 - le projet entraîne une moins-value des biens, une perte de jouissance des jardins et causera un préjudice grave et irréparable sur les immeubles voisins;
 - les logements aménagés aux étages avenue de la Couronne créent des vis-à-vis gênants sur les parcelles voisines;
 - la crèche et les bureaux ont des vues directes sur les parcelles voisines;
 - le manque d'information quant à la gestion du site (personne responsable, conciergerie, gestion des déchets ...);

- les réclamants s'étonnent que les travaux aient été commencés;
- les réclamants s'inquiètent de la multiplication des chantiers dans leur quartier et leur gestion;
- les réclamants constatent des erreurs dans les plans et dans la notice explicative le gabarit de l'immeuble voisin de gauche dans certains documents est surmonté d'une toiture à versant alors qu'il s'agit d'une toiture plate, l'état d'abandon des immeubles à démolir rue César Franck qui ont été rénovés en 2008 et occupés jusqu'il y a peu;
- les réclamants regrettent la disparition de l'espace vert et suggèrent de construire en retrait de l'alignement;
- ils constatent que l'utilisation d'un enduit dénote avec les immeubles en brique du voisinage;
- les réclamants s'opposent à la sortie du parking rue César Franck;
- ils précisent que le rôle de contrôle de la crèche, des bureaux et du commerce est inutile puisqu'ils sont fermés la nuit et que la présence d'appartements pour professeur de passage sera insuffisante;
- les riverains craignent les nuisances provoquées par le chantier, notamment au niveau de la circulation des véhicules de chantier et exigent des expertises avant le début des travaux et après;
- attendu que la Commission de concertation, réunie le 29 juin 2011 suite à la séance publique du 1^{er} juin 2011, n'a pas émis d'avis à la majorité des membres présents;
- que, lors de sa délibération du 29 juin 2011, la Commission de concertation a émis un "avis partagé";
- que cet avis consiste en une juxtaposition des avis de chacun de ses membres;
- qu'il convient de constater par conséquent qu'aucun avis émanant de la Commission de concertation n'a été rendu;
- considérant que selon l'article 151 du COBAT, la Commission de concertation émet son avis dans les 30 jours de la fin de l'enquête; qu'à défaut d'avis de la Commission de concertation dans le délai de 30 jours prévu à l'alinéa 1, le Collège des bourgmestre et échevins poursuit l'instruction de la demande, sans qu'il soit tenu compte des avis émis au-delà des 30 jours qui suivent l'expiration du délai visé à l'alinéa précédent; qu'aucun avis n'émanant de la Commission de concertation n'a été rendu dans les délais précités, que l'autorité délivrante n'a pas à tenir compte de cet avis partagé;
- vu l'avis favorable du Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 octobre 2011;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2011;
- vu le rapport d'incidences joint à la demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement;
- que ce rapport est complet au sens des articles 143 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences;
- qu'en cas de refus du permis d'urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le permis d'environnement, et inversement;
- considérant que le projet porte sur différents bâtiments situés le long de l'avenue de la Couronne, de la rue César Franck et en intérieur de l'îlot;

- que cet ensemble est composé d'un bâtiment de bureaux et dépôts au 365/367 avenue de la Couronne qui s'étend jusqu'au 76, rue César Franck d'un gabarit de quatre étages sur rez-de-chaussée et qui recouvre l'ensemble de la parcelle au rez-de-chaussée, d'un immeuble sis 369, avenue de la Couronne occupé par un atelier et des bureaux aux rez-de-chaussée et premier étage et deux logements aux étages supérieurs, d'un bâtiment de bureaux en intérieur d'îlot accessible par une servitude de passage au 357, avenue de la Couronne, d'un gabarit d'un étage sur rez-de-chaussée et dont le sous-sol est occupé par un parking de 53 places, d'un terrain vague à front de la rue César Franck entre les n° 68-74 et d'un ensemble de deux immeubles affectés en bureau, dépôts/atelier et logement aux n° 64 et 66, rue César Franck et dont les gabarits varient d'un à trois étages sur rez-de-chaussée, les rez-de-chaussée étant entièrement couverts;
- que ces bâtiments anciennement occupés par 3.415 m² de bureaux, 802 m² de commerce, 644 m² de dépôts et 826 m² de logements, sont aujourd'hui inoccupés;
- que les immeubles existants rue César Franck 64, 66 et 76 ainsi que les annexes à l'arrière de l'immeuble avenue de la Couronne sont destinés à être démolis, les autres immeubles existants sur le site étant transformés;
- que les immeubles 64 et 66 sont affectés en partie au logement;
- vu l'article 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol qui autorise la démolition d'un logement pour autant que soit reconstruite une superficie identique de logement;
- que le projet prévoit la reconstruction d'immeubles résidentiels;
- considérant que, pour faciliter la compréhension du projet, les bâtiments sont identifiés alphabétiquement, à savoir A pour le bâtiment projeté rue César Franck, B pour l'immeuble à construire latéralement côté droit en intérieur d'îlot, C pour l'immeuble à construire latéralement côté gauche en intérieur d'îlot, D pour l'arrière-bâtiment existant en intérieur d'îlot et E pour l'immeuble existant avenue de la Couronne;

De manière générale:

- considérant que le site est situé en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol, qui prévoit que le logement constitue l'affectation principale de la zone, tout en permettant le développement d'autres activités;
- considérant que le projet développe sur cet ensemble 301 logements étudiants, 15 appartements et studios, une crèche, bureau et un commerce;
- que suivant le Règlement Régional d'Urbanisme, seuls sont exclus du Titre II les chambres d'étudiant qui s'inscrivent dans un établissement d'hébergement collectif appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public telle qu'une université;
- que ce n'est pas le cas de ce projet, mais que la demande, bien qu'émanant d'un demandeur privé, vise à répondre à une demande importante de logements pour étudiants;
- que le programme est entièrement basé sur ce type de population et son fonctionnement et ne paraît approprié qu'à du logement collectif;
- que les superficies offertes varient suivant l'immeuble dans lequel les logements sont aménagés;
- qu'une partie de ces logements déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les normes de superficie des locaux habitables,

mais qu'au vu du programme et moyennant la modification de certains de ces logements, la dérogation est admissible, les logements ne pouvant être assimilés à des appartements "classiques";

- considérant que la zone de cours et jardins représente une superficie de 1.409 m² dont 795 m² de pleine terre, soit plus de 50 %, la superficie du terrain étant de 3.828 m², celle des immeubles hors sol de 2.419 m et la superficie imperméable de 3.032 m²;

- que l'ensemble des chemins piétons se développant sur le site sont composés de matériaux perméables;

- que le projet prévoit la création d'un jardin public intérieur, autour duquel s'articulent les différents volumes à construire et l'arrière-bâtiment;

- que le projet prévoit l'abattage de 18 arbres;

- que l'abattage d'arbres est accompagné d'une replantation;

- que l'ensemble des toitures plates sont végétalisées (2.000 m² de type sédum et 565 m² de végétation intensive);

- que les interventions proposées visent à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre;

- considérant que le demandeur a déclaré en séance de la Commission que des panneaux photovoltaïques seront placés en toitures;

- que leur implantation n'est cependant pas précisée;

- qu'il y a lieu d'implanter ceux-ci sur les toitures des deux immeubles principaux à front de rue et pas en intérieur d'îlot;

- considérant que le projet prévoit le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie de 54.000 litres;

- que l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme impose le placement d'un système de récupération des eaux de pluie d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale;

- que le système de récupération des eaux de pluie est, dès lors, insuffisant;

- considérant que la demande précise que les logements bénéficient d'une ventilation double flux, de chaudières centralisées et de pompes à chaleur;

- qu'aucune information n'est cependant donnée sur les installations techniques extérieures éventuellement nécessaires ni leur implantation;

- qu'il y a lieu de préciser ces installations techniques et leur implantation en veillant à limiter leur impact visuel et toutes nuisances sonores ou de vibrations pouvant nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins;

Sous-sol / Parking

- considérant que le projet modifié prévoit le maintien en sous-sol d'un parking de 53 emplacements dont l'entrée et la sortie sont préservées avenue de la Couronne, aucune entrée ou sortie n'étant prévue rue César Franck;

- que ces emplacements sont répartis en 15 emplacements pour les logements faisant l'objet de la demande, mais également 8 pour la crèche (4 pour les employés, 4 pour le "*kiss and ride*"), 5 pour les bureaux, 2 pour le commerce et 23 pour les riverains;

- que le demandeur précise que la trémie d'ascenseur existante permettant la sortie piétonne du parking est préservée et peut difficilement être adaptée;

- que le projet prévoit cependant l'aménagement de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite;
- que, par conséquent, il y a lieu d'adapter cet ascenseur afin de permettre une accessibilité aisée du parking;
- qu'il y a lieu également de prévoir des emplacements pour personnes à mobilité réduite;
- considérant que sous l'immeuble projeté (uniquement à l'emplacement du n° 76 rue César Franck), le projet prévoit la construction d'un sous-sol à usage de caves et locaux vélos et technique, le sous-sol existant avenue de la Couronne étant transformé en salle de fête et de détente;
- que le sous-sol de l'immeuble existant avenue de la Couronne est organisé en une salle polyvalente, accessoire aux logements;
- que contrairement aux mentions dans les plans (salle de fête), le demandeur a précisé en séance de la Commission que ce local serait aménagé en salle de conférence/projection, salle d'étude, bibliothèque et salle de *fitness*;
- que ce local ne dispose pas d'éclairage naturel, ni de vue sur l'extérieur, limitant ainsi toute nuisance sonore vers l'extérieur;
- considérant qu'hormis les sous-sols existants, aucun sous-sol n'est créé sous l'immeuble implanté à front de rue;
- considérant que le site se trouve dans une zone bien desservie en transport en commun (zone B suivant le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme) et est situé à proximité des sites universitaires;
- que l'impact de ce parking n'est pas modifié par rapport à la situation existante;
- considérant que le projet prévoit la création de locaux vélos d'une capacité de 316 unités;
- que cela correspond à une unité par logement;
- que ce local est accessible via une rampe d'accès située rue César Franck, côté droit;
- que, de ce côté au rez-de-chaussée, est également installé un local poubelles, directement accessible depuis la rue;

Bâtiments A, B et C (rue César Franck)

- attendu que la demande tend à démolir les immeubles sis aux n° 64-66 et 76 et construire un nouvel immeuble à front de rue (bâtiment A) et deux bâtiments latéraux (B et C) en intérieur d'îlot;
- considérant que les nouveaux immeubles bénéficient d'un ascenseur, conformément aux dispositions du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite;
- que trois appartements et 15 unités de logements étudiants sont adaptés aux personnes à mobilité réduite;
- considérant que le bâtiment A est implanté à front de la rue César Franck refermant la dent creuse existante à cet endroit;
- considérant que l'immeuble projeté présente quatre étages sur le rez-de-chaussée, surmontés d'une toiture plate;
- que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse de plus de 3 m l'immeuble voisin le moins profond au rez-de-chaussée;

- que l'immeuble existant (n° 76) recouvrait entièrement la parcelle au rez-de-chaussée sur une largeur de 6,20 m;
- que le projet, en étant moins profond, dégage cette partie d'îlot de constructions et ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen;
- que les étages s'alignent au profil de l'immeuble voisin le moins profond et prévoient la réduction de la hauteur du mur mitoyen de 10 m sur une profondeur de 6 m, permettant de désenclaver l'immeuble voisin;
- considérant que la hauteur de la façade s'aligne sur la hauteur de l'immeuble voisin de gauche le plus haut;
- que, si le quatrième étage présente ponctuellement des retraits d'1,10 m depuis l'alignement de la façade, un tiers de la façade du quatrième étage est implanté à l'alignement;
- que le projet déroge dès lors à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'une partie de la façade dépasse la hauteur des façades des deux immeubles mitoyens;
- qu'elle dépasse de plus de 2,20 m à 5,40 m l'immeuble voisin de droite le moins élevé, reportant un haut mur pignon aveugle;
- que, par rapport à l'immeuble démoli, présentant le gabarit le plus élevé (13,50 m de hauteur de façade), le projet présente une hauteur supplémentaire de 2,60 m;
- que si le mur mitoyen est réduit en profondeur, ce dernier devra être rehaussé en toiture de 2,60 m sur une profondeur de 9,30 m;
- que le projet déroge, pour la partie du bâtiment conforme à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'urbanisme, à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que le profil projeté dépasse, en hauteur, le profil mitoyen de la construction voisine la plus élevée côté gauche, ce pour la partie avant du quatrième étage établie à l'alignement ou avec un recul de moins de 4 m;
- qu'il y a lieu de ne pas dépasser le profil voisin de droite de plus de 3 m, sur la largeur de la première travée de l'immeuble (min. 5,50 m) afin de permettre un raccord harmonieux entre constructions voisines de ce côté;
- que, côté gauche, les retraits proposés au quatrième étage renforcent le rythme parcellaire présent dans le traitement des façades et des baies;
- considérant que le projet prévoit en façade à rue l'utilisation d'un enduit de ton blanc cassé et un parement de brique rouge orangé, les châssis étant en aluminium anodisé de couleur gris anthracite;
- qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit la création d'un porche d'accès au jardin, refermé par des panneaux en métal;
- que cette ouverture doit permettre de dégager une large vue depuis l'espace public vers l'intérieur de l'îlot;
- qu'il y a lieu de prévoir une grille ajourée;
- que l'emploi de tels matériaux n'est pas de nature à nuire aux caractéristiques architecturales de ce front bâti de la rue César Franck, présentant des styles architecturaux différents;
- que le projet ne prévoit cependant aucun soubassement;
- qu'il y a lieu d'assurer la pérennité des matériaux de façade en prévoyant un soubassement;

- considérant que le projet prévoit, dans le prolongement de l'immeuble A, la construction de deux immeubles latéraux (B côté droit et C coté gauche) de trois étages sur rez-de-chaussée, parallèlement aux limites mitoyennes;
- considérant que le projet se développe au-delà des trois quarts de la parcelle (mesure prise au centre de la parcelle), dérogeant à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que le bâtiment B est construit côté droit sur l'annexe du rez-de-chaussée, occupée en partie par l'accès vélo au sous-sol et le local poubelle, à 2,80 m de la façade arrière de l'immeuble A;
- que l'immeuble existant démolé présentait une hauteur de 13,50 m et environ 16 m de profondeur sur les étages supérieurs;
- qu'au-delà d'une profondeur de 16 m, la parcelle n'était construite que sur simple rez-de-chaussée;
- que l'immeuble projeté borde le mur mitoyen droit et est implanté à 5,40 m de la limite mitoyenne à partir du premier étage sur une hauteur de 10 m (13,50 m rez-de-chaussée compris);
- que ces étages sont reliés au bâtiment A par des passerelles extérieures de liaison d'une largeur de 5,92 m, permettant la création d'une circulation verticale commune depuis le bâtiment A;
- que ces passerelles sont réduites à 1,20 m le long de la façade latérale, permettant un accès extérieur aux différents logements aménagés dans cet immeuble, et sont prolongées au-delà du volume construit, permettant l'accès à l'arrière-bâtiment;
- que ces passerelles augmentent le volume construit et créent des vues plongeantes en intérieur d'îlot, côté droit;
- qu'il y a lieu de réduire la largeur des passerelles de liaisons en s'éloignant de la limite mitoyenne droite;
- que, côté droit, le projet se développe vers l'angle aigu de l'îlot, caractérisé par des parcelles présentant des constructions à front de rue et des jardins;
- que la réduction du mur mitoyen désenclave la parcelle voisine;
- que seules de petites fenêtres hautes éclairant des salles de bains sont prévues vers l'intérieur d'îlot;
- qu'un tel dispositif permet de ne pas créer de vues sur les parcelles voisines;
- considérant que le bâtiment C est construit côté gauche à une distance variant de 2 à 4 m de la façade arrière de l'immeuble A;
- qu'il est construit à l'emplacement d'un ensemble de dépôt dont le gabarit varie d'un à deux niveaux en intérieur d'îlot;
- que celui-ci présente deux étages sur rez-de-chaussée surmontés d'un étage en retrait;
- que, contrairement à l'immeuble B, les passerelles sont de dimensions réduites et ne créent pas des vues plongeantes en intérieur d'îlot, vu qu'elles ne dépassent pas le gabarit de l'immeuble voisin plus profond;
- considérant que le projet prévoit la création, dans le bâtiment A, de 89 chambres d'étudiants (superficie variant de 14,5 m² à 16,7 m²) et 15 appartements studios, 4 duplex 1 chambre et 3 appartements 1 chambre, allant de " 32 m² à 79 m² nets), dans le bâtiment B de 20 chambres d'étudiants (entre 14 et 16 m²) et dans l'immeuble C, de 52 chambres d'étudiants (entre 14 et 17 m²);

- qu'un de ces appartements est destiné à une conciergerie, permettant d'assurer un contrôle des activités ainsi que la gestion du site;
- que les appartements sont implantés en façade avant de l'immeuble à front de rue, les chambres d'étudiants étant en majorité en façade arrière;
- que les chambres d'étudiants sont orientées vers le jardin intérieur, sauf les logements situés à l'arrière de l'immeuble C;
- considérant que l'ensemble de ces logements présente un coin cuisine et une salle de douche et offrent, de manière générale, de bonnes conditions d'habitabilité;
- que l'implantation de certains logements nuit cependant aux qualités résidentielles de ceux-ci;
- qu'en effet, si le bâtiment B à droite est construit face à des locaux de service, l'immeuble C est construit devant trois logements sur les trois niveaux supérieurs;
- qu'il y a lieu d'augmenter le retrait entre les immeubles A et C afin d'obtenir au minimum 3 m de distance, conformément à l'article 11 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les vues directes et horizontales vers l'extérieur;

Bâtiment D (intérieur d'îlot)

- considérant que le bâtiment sis en intérieur d'îlot, occupé par des bureaux, est maintenu et transformé en un ensemble comprenant une crèche, des bureaux et des logements;
- qu'il présente une hauteur de 7 m environ, d'un étage sur rez-de-chaussée;
- qu'au rez-de-chaussée, la partie existante est transformée en une crèche de 475 m² pouvant accueillir 36 enfants;
- que celle-ci est tournée vers l'arrière des immeubles de l'avenue de la Couronne;
- qu'elle bénéficie des jardins aménagés à l'arrière de l'immeuble E;
- que côté jardin public, sont organisées 27 chambres dont 4 accessibles aux personnes à mobilité réduite et dont la superficie varie de 18 à 30 m²;
- que l'accès à la crèche s'organise par la rue César Franck (piéton) et l'avenue de la Couronne (voiture via le "*kiss and ride*" créé en sous-sol);
- qu'au premier étage, à l'arrière, sont maintenus des bureaux, d'une superficie de 456 m², le reste de cet étage étant occupé par 24 chambres;
- que le projet prévoit la rehausse d'une partie de cet immeuble sur deux niveaux;
- que la façade avant, située côté rue César Franck, est rehaussée de 6,20 m;
- que cet immeuble est implanté à 20,60 m de l'immeuble projeté à front de la rue César Franck et à une distance de 10 à 16 m en moyenne de la façade arrière des immeubles de l'avenue de la Couronne au rez-de-chaussée et au premier étage;
- que les rehausses de cet immeuble sont limitées en profondeur et implantées en retrait variant de 6,50 m à 9 m par rapport à l'alignement de la façade arrière du bâtiment arrière D;
- qu'il convient de tenir compte, dans le cas présent, de la présence d'immeubles importants côté gauche et densément bâti;
- que par conséquent, la rehausse de l'arrière bâtiment (D), vu les retraits proposés, n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles implantés en bordure de l'îlot;

- considérant cependant que côté droit, certains logements s'ouvrent vers l'angle de l'îlot;
- qu'aujourd'hui, l'arrière bâtiment ne présente aucune baie de ce côté;
- qu'il y a lieu par conséquent de ne pas prévoir de grandes portes vitrées de ce côté et d'opter pour des fenêtres de dimensions réduites afin de ne pas créer de vis-à-vis gênants vers les parcelles voisines;
- que les chambres d'étudiants aménagées dans cet arrière-bâtiment présentent des superficies plus importantes que dans les immeubles neufs, certaines étant conformes aux normes du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- que ce gabarit permet de refermer la cour intérieure et de lui donner une cohérence volumétrique;

Bâtiment E (à front de l'avenue de la Couronne)

- considérant que les bâtiments sis avenue de la Couronne, occupés par des bureaux, sont maintenus et transformés en un rez-de-chaussée commercial (72 m²) et 52 kots étudiants;
- qu'à partir du deuxième étage, le projet s'étend aux étages de l'immeuble voisin de gauche (n° 369, avenue de la Couronne);
- que cet immeuble est rehaussé d'un niveau;
- que ce dernier est conforme aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- qu'à l'arrière de cet immeuble, des annexes sont démolies et remplacées par un jardin destiné à la crèche;
- que le commerce n'aura aucun accès vers la zone de cour et jardin arrière;
- que cet espace est destiné à un commerce de proximité et favorise la mixité des fonctions dans une zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- que, côté droit, les étages sont divisés en 10 chambres ayant accès à des sanitaires communs et que, côté gauche, les étages sont divisés en quatre logements comprenant les sanitaires;
- que seules trois unités sur les 52 projetées offrent les 22 m² prescrits par le Règlement Régional d'Urbanisme;
- que certains de ces logements présentent une largeur de 2,26 m;
- que le cloisonnement proposé est dicté par les travées existantes en façade qui n'est pas modifiée;
- que la modification de ce cloisonnement serait peu compatible avec la travéation des façades;
- que cet ensemble de logement collectif, de plus petite dimension que les logements créés dans les immeubles rue César Franck offre une mixité de type de chambre proposée sur le site;
- que la superficie des chambres comprend un espace cuisine, nuisant aux conditions d'habitabilité des chambres;
- qu'il y a lieu d'exclure à tout le moins les cuisines et de prévoir, pour chaque étage, un espace commun cuisine/sanitaires;

Le projet modifié sur base de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

- attendu que l'avis favorable du Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 octobre 2011 a été émis sous réserve de respecter les conditions suivantes:

Bâtiment A (rue César Franck) :

- sur la largeur de la première travée de droite, ne pas dépasser le profil de l'immeuble voisin droit de plus de 3 m (minimum 5,50 m);

- prévoir un soubassement;

- prévoir une grille ajourée pour clôturer le passage vers le jardin;

Bâtiment B (bâtiment latéral droit) :

- réduire la largeur des passerelles de liaison en s'éloignant de la limite mitoyenne droite.

Bâtiment D (bâtiment arrière):

- réduire le dernier niveau côté droit sur la partie la plus proche des fonds de parcelles côté avenue de la Couronne;

- adapter l'ascenseur et prévoir des emplacements pour les personnes à mobilité réduite afin de permettre une accessibilité aisée du parking à celles-ci, conformément aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme.

De manière générale

- préciser l'implantation des panneaux photovoltaïques sur les toitures des immeubles;

- prévoir un système de récupération des eaux de pluie de minimum 85.000 litres;

- préciser les installations techniques et leur implantation en veillant à limiter leur impact visuel et toutes nuisances sonores ou de vibrations pouvant nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins.

- que le Collège des Bourgmestre et Échevins ne peut délivrer le permis d'urbanisme que sur base de l'avis conforme et exprès du Fonctionnaire Délégué de la Région de Bruxelles-Capitale;

- vu l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui permet le dépôt de plans modificatifs pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet de la demande, qu'elles soient accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à supprimer de la demande les dérogations, sans affecter l'objet de la demande;

- attendu que, par courrier du 6 janvier 2012, le Collège des Bourgmestre et Échevins a demandé le dépôt de plans modificatifs devant respecter les conditions suivantes:

Bâtiment A (rue César Franck):

- sur la largeur de la première travée de droite, ne pas dépasser le profil de l'immeuble voisin droit de plus de 3 m (minimum 5,50 m);

- prévoir un soubassement;

- prévoir une grille ajourée pour clôturer le passage vers le jardin;

- présenter un échantillon des matériaux de façade;

Bâtiment B (bâtiment latéral droit)

- réduire la largeur des passerelles de liaison en s'éloignant de la limite mitoyenne droite.

Bâtiment C (bâtiment latéral gauche)

- augmenter le retrait entre les immeubles A et C afin d'obtenir au minimum 3 m de distance, conformément à l'article 11 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les vues directes et horizontales des logements vers l'extérieur;

Bâtiment D (bâtiment arrière):

- réduire le dernier niveau côté droit sur la partie la plus proche des fonds de parcelles côté avenue de la Couronne;

- adapter l'ascenseur et prévoir des emplacements pour les personnes à mobilité réduite afin de permettre une accessibilité aisée du parking à celles-ci, conformément aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme.

- ne pas prévoir de grandes portes vitrées du côté droit et opter pour des fenêtres de dimensions réduites, afin de ne pas créer de vis-à-vis gênants vers les parcelles voisines;

Bâtiment E (avenue de la Couronne)

- exclure à tout le moins les cuisines des chambres et prévoir pour chaque étage un espace commun cuisine/sanitaires;

De manière générale

- préciser l'implantation des panneaux photovoltaïques sur les toitures des deux immeubles principaux à front de voirie et pas en intérieur d'îlot;

- prévoir un système de récupération des eaux de pluie de minimum 85.000 litres;

- préciser les installations techniques et leur implantation en veillant à limiter leur impact visuel et toutes nuisances sonores ou de vibrations pouvant nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins.

- vu les plans modificatifs – indice 2 – reçus le 12 janvier 2012 et — indice 3 — reçus le 23 janvier 2012;

De manière générale:

- considérant que les plans modifiés précisent l'implantation des panneaux photovoltaïques en toitures des deux immeubles principaux implantés à front de rue;

- que le projet modifié prévoit la construction de deux citernes de récupération des eaux de pluie, de 35.000 et 54.000 litres, répondant à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose le placement d'un système de récupération des eaux de pluie d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale;

- considérant que la demande précise que les logements bénéficient d'une ventilation double flux, de chaudières centralisées et de pompes à chaleur, mais qu'aucune information n'était cependant donnée sur les installations techniques extérieures éventuellement nécessaires ni leur implantation;

- que le projet modifié précise que les installations techniques sont implantées en sous-sol, que seule des prises d'air et des ventilations émergeront en toiture;

- qu'une telle disposition permet de préserver les qualités résidentielles des immeubles voisins;

Sous-sol / Parking

- considérant que le demandeur précisait que la trémie d'ascenseur existante permettant la sortie piétonne du parking était préservée et pouvait difficilement être adaptée;

- que le projet modifié prévoit l'adaptation de cet ascenseur afin de permettre une accessibilité aisée du parking aux personnes à mobilité réduite et prévoit trois emplacements pour personnes à mobilité réduite;

- considérant que le sous-sol de l'immeuble existant avenue de la Couronne était organisé en une salle polyvalente, accessoire aux logements;

- que contrairement aux mentions dans les plans (salle de fête), le demandeur a précisé en séance de la Commission que ce local serait aménagé en salle de conférence/projection, salle d'étude, bibliothèque et salle de *fitness*;

- que ces aménagements sont confirmés dans les plans modificatifs;

- considérant que les installations techniques étant implantées au sous-sol, l'organisation des emplacements de parking est légèrement modifiée tout en maintenant les 53 emplacements;
- que ceci implique la réduction du local vélo;
- que les emplacements vélos supprimés en sous-sol sont déplacés à l'arrière du commerce sis avenue de la Couronne, directement accessibles depuis l'entrée cochère;

Bâtiments A, B et C (rue César Franck)

- considérant que côté droit, le gabarit projeté dépassait de plus de 2,20 m à 5,40 m l'immeuble voisin le moins élevé, reportant un haut mur pignon aveugle;
- que, par rapport à l'immeuble démoli, présentant le gabarit le plus élevé (13,50 m de hauteur de façade), le projet présentait une hauteur supplémentaire de 2,60 m;
- que si le mur mitoyen était réduit en profondeur, ce dernier devait être rehaussé en toiture de 2,60 m sur une profondeur de 9,30 m;
- que le projet modifié prévoit de ne pas dépasser le profil voisin de droite de plus de 3 m (2,40 m) sur une largeur de 5,92 m;
- qu'une telle disposition permet de limiter la rehausse du mur mitoyen et un raccord harmonieux entre constructions voisines de ce côté et limite la hauteur du mur mitoyen nécessaire en toiture;
- que cette intervention supprime 1 studio et 3 chambres d'étudiant;
- considérant cependant que la toiture plate ainsi créée est entourée d'un garde-corps ajouré;
- que cet espace et le garde-corps se trouvent dans le prolongement d'une terrasse projetée au niveau du retrait prévu en façade avant;
- que le garde-corps projeté dans les plans initiaux était différent;
- qu'il y a lieu de ne pas modifier le dessin du garde-corps tel qu'il était prévu et de limiter la partie accessible de la toiture au volume construit, les terrasses se développant uniquement au niveau du retrait prévu devant les logements aménagés à ce niveau;
- considérant qu'en façade, le projet modifié prévoit l'ajout d'un soubassement en pierre bleue, assurant la pérennité des matériaux en contact avec le trottoir;
- considérant que le projet prévoit, dans le prolongement de l'immeuble A, la construction de deux immeubles latéraux (B côté droit et C coté gauche) de trois étages sur rez-de-chaussée, parallèlement aux limites mitoyennes;
- que ces immeubles sont reliés au bâtiment A implanté à front de rue par des passerelles extérieures;
- que pour le bâtiment B, celles-ci augmentaient le volume construit et créaient des vues plongeantes en intérieur d'îlot, côté droit;
- que le projet modifié prévoit la réduction de la largeur des passerelles de liaisons en s'éloignant de la limite mitoyenne droite d'une largeur variant de 8,50 m à l'avant à 7 m à l'arrière, au lieu de 5,50 m;
- qu'une telle disposition limite la passerelle en un simple passage, ne permettant plus de vues plongeantes sur les parcelles voisines;
- que l'immeuble C était cependant construit devant trois logements sur les trois niveaux supérieurs;
- que les plans modificatifs proposent de réunir les chambres situées à l'extrémité gauche du bâtiment A, (supprimant ainsi 3 unités) permettant ainsi une vue directe, libre de tout obstacle pour les logements concernés,

conformément à l'article 11 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les vues directes et horizontales vers l'extérieur;

Bâtiment D (intérieur d'îlot)

- considérant que les plans modificatifs prévoient dans l'immeuble, côté gauche, sur les quatre niveaux, la réorganisation de certaines chambres, aboutissant à la suppression de quatre chambres;
- qu'en outre le projet modifié prévoit l'implantation du logement du concierge au rez-de-chaussée de ce bâtiment;
- que le projet prévoit la rehausse d'une partie de cet immeuble sur deux niveaux;
- que ce gabarit permet de refermer la cour intérieure et de lui donner une cohérence volumétrique;
- considérant que les rehausses de cet immeuble étaient limitées en profondeur et implantées en retrait variant de 6,50 m à 9 m par rapport à l'alignement de la façade arrière du bâtiment arrière D;
- vu l'avis du Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale exigeant la suppression au dernier niveau des locaux les plus proches des parcelles de l'avenue de la Couronne de façon à ne pas nuire au dégagement, à la vue et aux qualités résidentielles des parcelles contiguës;
- que les plans modificatifs proposent un retrait supplémentaire de 1 m de la partie centrale au troisième étage;
- que cette intervention augmente le dégagement et les vues vers l'intérieur d'îlot depuis les immeubles de l'avenue de la Couronne;
- considérant également que côté droit, certains logements s'ouvraient vers l'angle de l'îlot et qu'aujourd'hui, l'arrière-bâtiment ne présente plus aucune baie de ce côté;
- que les plans modificatifs prévoient la suppression des grandes portes vitrées et la réalisation de fenêtres de dimensions réduites de ce côté;
- qu'une telle modification permet de limiter les vis-à-vis gênants vers les parcelles voisines tout en préservant un éclairement naturel suffisant des locaux;

Bâtiment E (à front de l'avenue de la Couronne)

- considérant que, côté droit, les étages étaient divisés en 10 chambres, comprenant les cuisines ayant accès à des sanitaires communs et que, côté gauche, les étages sont divisés en quatre logements comprenant les sanitaires;
- que la superficie de ces logements varie de 11,2 à 22 m²;
- que le cloisonnement proposé est dicté par les travées existantes en façade qui n'est pas modifiée;
- que la modification de ce cloisonnement serait peu compatible avec la travéation des façades;
- que les plans modificatifs prévoient l'exclusion des cuisines des chambres et la création d'un espace commun implanté en façade avant;
- que cette disposition a pour conséquence de réduire le nombre de chambre à 9 unités par étage tout en améliorant les qualités résidentielles de celle-ci;
- que cet ensemble de logement collectif de plus petite dimension que les logements créés dans les immeubles rue César Franck offre une mixité de type de chambre proposée sur le site;
- vu les échantillons des matériaux de façade proposés (crépis STO — réf. 37100 (blanc cassé) et 37111 (gris anthracite), menuiserie Reynaers aluminium

couleur 797 M 24 — gris anthracite, pierre bleue — carrière du Hainaut—Adouci bleu et brique de parement "Van Mortel" bordeaux);

- que le crépi gris anthracite proposé ne sera utilisé qu'au niveau des soubassements en intérieur d'îlot et non en façade à rue;

- que de manière générale ces matériaux s'intègrent aux caractéristiques architecturales des immeubles de la rue César Franck;

- que de manière générale, le projet prévoit la suppression de 13 chambres d'étudiant et d'un studio;

- considérant, de tout ce qui précède que moyennant les modifications apportées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

- que les modifications apportées au projet sont accessoires, qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, n'affecte pas l'objet de la demande et sont dès lors conformes à l'article 191, § 2, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Art. 2. Le titulaire du permis devra:

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Échevins:

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. les prescriptions du Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines seront de stricte application (la rehausse de mitoyen devra être réalisée au moyen des mêmes matériaux et de la même épaisseur que le mur existant);

4. la nature des exploitations ne pourra en aucun cas nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins principalement en ce qui concerne le bruit et les odeurs;

5. la création d'un commerce avenue de la Couronne repris dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, relatif aux changements d'utilisation, devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme;

6. le placement d'enseignes devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en cas de dérogation aux réglementations en vigueur;

7. en façade avant rue César Franck limiter la partie accessible de la toiture au volume construit, les terrasses se développant uniquement au niveau du retrait prévu devant les logements aménagés à ce niveau, ne pas modifier le dessin du garde-corps tel qu'il était prévu au quatrième étage et prévoir en conséquence un garde-corps en verre;

8. sans préjudice du respect des conditions du présent permis, les plans cachetés et numérotés PU 00 à 10 (datés du 7 juillet 2010), les plans PU11 et 12 (datés du 23 janvier 2012 – indice 3 – reçus le 23 janvier 2012) et les plans PU 13 à 22 (datés du 16 décembre 2011 – indice 2 reçus le 12 janvier 2012) devront être respectés.

3° (3)

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.
[...];

Considérant que la s.a. Patrimmonia Couronne-Franck, titulaire du permis attaqué, demande à intervenir en la présente cause; que cette requête est recevable; qu'il y a lieu de l'accueillir;

Considérant que l'Université libre de Bruxelles demande également à intervenir en la cause; qu'elle souligne notamment la forte demande en chambres d'étudiants dans le quartier concerné; qu'elle se prévaut de sa volonté de signer avec la société titulaire du permis attaqué une convention relative à l'occupation des logements concernés et en déduit qu'elle a intérêt à intervenir;

Considérant que les requérants soutiennent que l'intérêt, tel qu'il est décrit par la seconde requérante en intervention, est déduit d'une relation contractuelle entre cette dernière et la société titulaire du permis attaqué, qu'un tel intérêt est indirect et que la requête en intervention de l'U.L.B. est donc irrecevable;

Considérant que non seulement le projet a été conçu en vue de loger les étudiants de l'U.L.B., mais qu'il résulte des pièces du dossier qu'il tend à répondre aux besoins de cette université et qu'il a été conçu en étroite collaboration avec elle; qu'ainsi, la notice explicative du 7 juillet 2010 souligne la «forte demande, soulignée par l'U.L.B.» et précise que «les chambres répondront à la norme exigée par l'U.L.B.»; que, de la même manière, la question des parkings a fait l'objet d'une concertation avec le directeur général des infrastructures de l'U.L.B.; que dans ces circonstances, il peut être reconnu à l'U.L.B. un intérêt direct à intervenir en la présente procédure; qu'il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, «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 prennent un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 87, 88, 94, 126, 151, 153 et 156 du CoBAT, de l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I^{er} à VIII du Règlement régional

d'urbanisme (R.R.U.) applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, des articles 4, 5 et 6 du Titre I^{er} et de l'article 3 du Titre II du R.R.U., de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir,

en ce que la partie adverse délivre le permis d'urbanisme sollicité, lequel déroge au Règlement régional d'urbanisme, sur la base de «l'avis conforme» du fonctionnaire délégué en considérant que «le collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis d'urbanisme que sur base de l'avis conforme du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale»,

alors que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conformément au prescrit des articles 126 et 153 du CoBAT de telle sorte qu'en application de l'article 153, § 1^{er}, «son avis est présumé favorable à la demande», le collège des bourgmestre et échevins se prononçant alors sur la demande «sans prendre en considération l'avis du fonctionnaire délégué qui interviendrait ultérieurement» et «sans toutefois pouvoir octroyer les dérogations visées à l'article 153, § 2» et qu'il en résulte que c'est en violation des dispositions visées au moyen que le collège a délivré un permis d'urbanisme dérogatoire au R.R.U.;

que les requérants exposent que la commission de concertation a donné son avis le 29 juin 2011 mais qu'elle aurait dû le faire au plus tard dans les trente jours de la fin de l'enquête publique, soit le 15 juin, et qu'il incombait donc au collège de transmettre le dossier pour le 25 juin; qu'ils soutiennent que, dès lors que cette transmission n'a pas eu lieu à cette date, le fonctionnaire délégué devait émettre son avis et sa décision sur les demandes de dérogation dans les 45 jours sauf à réclamer des documents manquants, et que dès lors qu'il n'a pas réclamé de documents complémentaires, «le délai de 45 jours dont il disposait prenait cours le 26 juin 2011 pour expirer le 9 août 2011»; qu'ils en concluent que, puisque l'absence de notification de la décision du fonctionnaire délégué sur les demandes de dérogation équivaut à une décision de refus de ces dérogations, le collège des bourgmestre et échevins ne pouvait délivrer un permis dérogeant à diverses dispositions du R.R.U.; qu'ils soulignent que les délais prévus par les articles 16 et 153 du CoBAT ont trait à la compétence de l'auteur de l'acte et sont d'ordre public et qu'il n'appartient ni aux parties ni aux autorités administratives d'aménager la procédure pour éluder l'application des sanctions qui s'attachent au dépassement de ces délais;

Considérant que l'article 153, § 1^{er}, alinéas 1^{er} à 5, du CoBAT dispose ainsi:

« § 1^{er}. Lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué notifie son avis au collège des bourgmestre et échevins dans les quarante-cinq jours de la réception du dossier complet au sens de l'article 126, § 5.

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu au deuxième alinéa, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

Si à l'expiration du délai de quarante-cinq jours prévu au deuxième alinéa, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié son avis au collège des bourgmestre et échevins, son avis est présumé favorable à la demande. Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande sans prendre en considération l'avis du fonctionnaire délégué qui interviendrait ultérieurement, sans toutefois pouvoir octroyer les dérogations visées à l'article 153, § 2.

Lorsque la demande implique des dérogations prévues à l'article 153, § 2, l'absence de notification de la décision du fonctionnaire délégué dans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 2 équivaut à une décision de refus de ces dérogations.»;

Considérant que l'article 126 du CoBAT énonce ce qui suit:

« § 1^{er}. Dans le cas de l'article 153, lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité, le collège des bourgmestre et échevins transmet au fonctionnaire délégué l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement, dont le rapport du collège des bourgmestre et échevins, dans les trente jours de l'accusé de réception prévu à l'article 125, soit par envoi recommandé à la poste, soit par simple dépôt.

Dans le cas de l'article 153 et dans celui de l'article 155, § 2, lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité, le collège des bourgmestre et échevins transmet, au fonctionnaire délégué, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement, dont le rapport du collège des bourgmestre et échevins, dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation visé à l'article 151 ou dans les dix jours de l'expiration du délai de trente jours imparti pour émettre cet avis.

§ 2. Le collège des bourgmestre et échevins informe le demandeur de la date à laquelle les documents cités au § 1^{er} ont été transmis au fonctionnaire délégué.

Lorsque les documents cités aux §§ 1^{er} et 3 sont déposés dans les services et à l'attention du fonctionnaire délégué, il en est délivré une attestation de dépôt sur-le-champ.

§ 3. Lorsque les documents visés au § 1^{er} ne sont pas transmis au fonctionnaire délégué dans le délai de trente jours prévu au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, ou dans le délai de dix jours prévu au § 1^{er}, alinéa 2, le fonctionnaire délégué notifie l'avis prévu à l'article 153, § 1^{er}, ou la décision prévue à l'article 155, § 2, sans plus attendre que la commune les lui transmette.

Il invite, à cette fin, le demandeur à lui transmettre les documents qu'il désigne. Ils lui sont adressés par envoi recommandé à la poste ou sont déposés à son bureau.

§ 4. Le fonctionnaire délégué vérifie si les documents qui lui sont transmis en application du § 1^{er} ou du § 3 sont complets. S'il constate que cette condition n'est pas remplie, il notifie ce constat au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins dans les quinze jours à dater de la réception du dossier et des documents, en indiquant, le cas échéant, quelles sont les pièces

manquantes et en précisant que le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2, est calculé à partir de la date à laquelle il aura reçu l'ensemble des pièces dont il a constaté l'absence.

§ 5. Si le fonctionnaire délégué notifie le caractère incomplet des documents visés aux §§ 1^{er} et 3 dans le délai et les conditions prévus au § 4, le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2, se calcule à compter de la réception par le fonctionnaire délégué de l'ensemble des documents dont il a constaté l'absence.

Si le fonctionnaire délégué ne notifie pas le caractère incomplet des documents visés aux §§ 1^{er} et 3 dans le délai et les conditions prévus au § 4, le délai de quarante-cinq jours prévus aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2, se calcule à compter de leur réception.»;

Considérant qu'il résulte de l'article 153, § 1^{er}, alinéa 2, du CoBAT que le délai de quarante-cinq jours dans lequel doit être notifié l'avis du fonctionnaire délégué commence à courir à partir «de la réception du dossier complet au sens de l'article 126, § 5»; qu'il s'agit soit des pièces transmises par le collège des bourgmestre et échevins conformément à l'article 126, § 1^{er}, alinéa 1^{er} ou 2, soit des pièces communiquées par le demandeur de permis, à la demande du fonctionnaire délégué sur la base de l'article 126, § 3, alinéa 2, c'est-à-dire lorsque le collège n'a pas transmis au fonctionnaire délégué les documents visés au § 1^{er}; que le délai de quarante-cinq jours ne commence donc pas à courir de plein droit à l'expiration du délai imparti au collège des bourgmestre et échevins pour transmettre les documents requis au fonctionnaire délégué, mais, dans tous les cas de figure, à la réception de ceux-ci, à la condition que n'ait pas été notifié le caractère incomplet des documents transmis;

Considérant qu'en l'espèce, le dossier contient un courrier du 7 décembre 2010 par lequel, conformément à l'article 144 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins adresse au ministère de la Région de Bruxelles-Capitale une copie du rapport d'incidences accompagné du dossier de demande de permis d'urbanisme afin de soumettre celui-ci à l'enquête publique; que, toutefois, par un courrier du 12 janvier 2011, l'administration régionale de l'Aménagement du territoire et du Logement fait savoir à la demanderesse de permis que le rapport d'incidences manque au dossier et réclame ce document; qu'en tout état de cause, à la supposer accomplie, la transmission évoquée dans le courrier du collège du 7 décembre 2010 aurait été effectuée en application de l'article 144 et non des articles 126 et 153 du CoBAT; que c'est par un courrier du 22 septembre 2011 que le collège a transmis le dossier de la demande en application de l'article 153 du CoBAT; que l'avis du fonctionnaire délégué, lequel comportait également la décision sur les dérogations, a été notifié au collège par un courrier du 25 octobre 2011, reçu le 26 octobre, soit

dans le délai de quarante-cinq jours visé par l'article 153, § 1^{er}, alinéa 2, du CoBAT; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le deuxième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, des articles 87, 88, 94, 153 et 156 du CoBAT, de l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I^{er} à VIII du règlement Régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, des articles 4, 5 et 6 du Titre I^{er}, des articles 3, 7 et 8 du Titre II, de l'article 1^{er} du Titre IV et des articles 5 à 7 du Titre VIII du Règlement régional d'urbanisme, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir,

en ce que la partie adverse a délivré le permis d'urbanisme sollicité sur la base de la décision du fonctionnaire délégué d'accorder des dérogations «au Titre I art. 4 (profondeur), 5 (hauteur), 6 (toiture) et Titre II art. 3 (superficies) du règlement régional d'urbanisme»,

alors que, première branche, le fonctionnaire délégué n'a pas accordé l'ensemble des dérogations sollicitées dans la demande de permis d'urbanisme de telle sorte que le projet reste dérogatoire sur les dérogations non accordées en violation des prescriptions du règlement régional d'urbanisme, à savoir les dérogations aux articles 7 et 8 du Titre II, à l'article 1^{er} du Titre IV et aux articles 5 à 7 du Titre VIII du Règlement régional d'urbanisme,

et alors que, seconde branche, le fonctionnaire délégué a accordé des dérogations non sollicitées dans la demande de permis d'urbanisme sans les justifier par rapport aux exigences du bon aménagement des lieux; que les requérants visent à cet égard les dérogations au Titre I^{er}, articles 5 (hauteur) et 6 (toiture) ainsi qu'au Titre II, article 3 (superficies); qu'ils critiquent spécialement la motivation de la dérogation accordée à l'article 3 du Titre II, en faisant valoir qu'«outre le fait que cette motivation est hautement critiquable quant au fond (les normes d'habitabilité étant une donnée essentielle des logements), elle n'expose nullement en quoi les exigences du bon aménagement des lieux devraient conduire à devoir déroger à l'article 3 du Titre II du R.R.U., en ce qui concerne les normes de superficie des locaux habitables» et qu'au contraire, un projet conforme aux exigences de l'article 3 du Titre II du R.R.U. respecterait davantage les exigences du bon aménagement des lieux;

Considérant que la notice explicative de la demande de permis identifie comme suit les dérogations sollicitées:

« 6.1. CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

- TITRE I, ART 4, *Profondeur*, § 1: la profondeur des constructions dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain (construction en intérieur d'îlot)

- L'idée du projet est de regrouper les différents petits jardins privés en un grand square public. Le caractère de square intérieur de ce jardin public est obtenu par l'édification de nouveaux bâtiments autour. Deux niveaux supplémentaires complètent le bâtiment D existant afin de refermer cet espace de cour-jardin intérieur. Par ailleurs, l'îlot est très densément construit et le projet offre en comparaison un grand espace libre en intérieur d'îlot, en lieu et place des anciens dépôts et hangars disgracieux préexistants. Cette zone de verdure est encore accentuée par la verdurisation de toutes les toitures du projet.

- TITRE I, ART. 4, *Hauteur de la façade avant*, 1 §: côté César Franck, la façade du bâtiment A dépasse celle de son plus petit voisin.

- La façade s'inscrit dans l'ensemble des constructions les plus récentes et respecte l'allure générale des environs. Rue César Franck, la volumétrie du projet a été échancrée par une terrasse afin de reprendre aussi bien la hauteur totale du bâtiment n° 58 que la hauteur de corniche avant le dernier étage en retrait. La césure au niveau du n° 78 est quant à elle imposée par la hauteur nettement inférieure de la maison voisine.

6.2 NORMES D'HABITABILITÉ DES LOGEMENTS

- TITRE II, ART. 7 & 8, *Salle de bain ou de douche/Wc* : certaines salles de bain (douche et/ou wc) sont en commun pour le bâtiment E.

- Sur les 300 logements d'étudiant bénéficiant de leurs sanitaires propres, seules 42 chambres partagent des sanitaires communs à raison d'une moyenne de 2 chambres par sanitaire. Nous avons été contraints d'organiser le projet de la sorte dans le but d'optimiser au mieux les surfaces imparties en fonction de la configuration existante du bâtiment qui ne permet pas d'offrir une salle de bain pour chaque chambre.

6.3 ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS PAR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

- TITRE IV, ART. 1, *Champ d'application*, § 3, 5°: dû à la taille de l'ascenseur existant, les bureaux ne sont pas accessibles au PMR

- Le Commerce, la crèche, 3 des 15 appartements pour les professeurs et 15 unités de logements étudiants (1 par tranche de 20 logements) sont accessibles au PMR. Seul le 1^{er} étage du bâtiment E existant qui héberge les bureaux ne permet pas d'être accessible aux PMR.

Par ailleurs, trois emplacements de stationnement en voiries doivent être réservés aux PMR. En effet, la configuration existante des sous-sols ne permet pas l'implantation de places réglementaires PMR et la trémie d'ascenseur est trop étroite pour y loger une cabine adaptée.

6.4 LES NORMES DE STATIONNEMENT EN DEHORS DE LA VOIE PUBLIQUE

- TITRE VIII, ART. 7, *Cas particuliers*: Les logements d'étudiants n'appartiennent pas à une personne morale de droit public ou d'intérêt public.

- Le demandeur est un privé, mais la résidence est à la demande de l'ULB et sera exploitée et gérée par elle, donc par un organisme d'ordre public»;

Considérant, sur la première branche, que le fonctionnaire délégué conclut son avis favorable, moyennant le respect de conditions qu'il énumère, en énonçant que «les dérogations au Titre I art. 4 (profondeur), 5 (hauteur), 6 (toiture) et

Titre II art. 3 (superficies) du règlement régional d'urbanisme sont accordées»; qu'il est exact que, comme le relèvent les requérants, cette conclusion est muette à propos de plusieurs dérogations sollicitées par la demanderesse de permis, à savoir les dérogations aux articles 7 et 8 du Titre II, à l'article 1^{er} du Titre IV et à l'article 7 [lire : aux articles 5 à 7] du Titre VIII du R.R.U.;

Considérant que les articles 7 et 8 du Titre II du R.R.U. ont trait aux sanitaires et aux toilettes en imposant notamment que tout logement comporte au moins une salle de bain ou de douche équipée d'eau froide et d'eau chaude (article 7) ainsi qu'un WC (article 8); que, selon la notice explicative jointe à la demande de permis, la dérogation résiderait en ce que «sur les 300 logements d'étudiant bénéficiant de leurs sanitaires propres, seules 42 chambres partagent des sanitaires communs à raison d'une moyenne de 2 chambres par sanitaire»; que le fonctionnaire délégué n'a donc pu se méprendre à cet égard et qu'il savait que le projet comportait une dérogation aux dispositions précitées; que la motivation montre d'ailleurs qu'il était conscient de l'existence de sanitaires communs; que dans les considérations générales de la motivation de son avis, il relève que sont exclues de l'application du Titre II du R.R.U. les chambres d'étudiant qui s'inscrivent dans un établissement d'hébergement collectif appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public, ce qui, souligne-t-il, «n'est pas le cas dans ce projet»; qu'il souligne en revanche que le projet en cause s'apparente aux établissements auxquels le Titre II ne s'applique pas puisque, même s'il émane d'un demandeur privé, il tend «à répondre à une demande importante de logements pour étudiants», que «le programme est entièrement basé sur ce type de population», que «son fonctionnement n'est approprié qu'à du logement collectif» et que les logements projetés ne peuvent être assimilés à des appartements «classiques»; que, ce faisant, le fonctionnaire délégué décide de déroger au Titre II du R.R.U. en raison de la nature des logements concernés, qui peuvent être assimilés aux logements auxquels les dispositions contenues dans ce Titre ne sont pas applicables;

Considérant que les articles 5 à 7 du Titre VIII du R.R.U. contiennent des normes de stationnement en dehors de la voie publique, l'article 6 imposant au moins un emplacement de parcage par logement; que la notice explicative annexée à la demande de permis vise l'article 7, relatif aux «cas particuliers», et selon lequel «Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1^o, ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour

personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public.»; que la notice ajoute que «le demandeur est un privé, mais la résidence est à la demande de l'U.L.B. et sera exploitée et gérée par elle, donc par un organisme d'ordre public»; que, s'agissant du parking, la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué a égard au fait que le site «se trouve en zone B bien desservie en transport en commun et est situé à proximité des sites universitaires», que «le projet prévoit la création de locaux vélos d'une capacité de 316 unités» et que «cela correspond à une unité de logement»; que le fonctionnaire délégué admet donc délibérément, pour les motifs précités, que le nombre d'emplacements de parcage soit inférieur à celui qu'impose l'article 6; que, par ailleurs, il n'a pas adopté cette position en application de l'article 7, qui ne concerne que les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public, puisque dans les considérations générales figurant au début de la motivation de son avis, il souligne que le projet ne porte pas sur des chambres d'étudiant qui «s'inscrivent dans un établissement d'hébergement collectif appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public»; que s'il est vrai que cette affirmation tend à justifier l'application, en l'espèce, du Titre II du R.R.U., il s'en déduit en tout cas, par identité de motifs, que l'article 7 du Titre VIII ne s'applique pas; que, partant, le fonctionnaire délégué n'a pu se méprendre quant à l'existence d'une dérogation, qui était d'ailleurs sollicitée dans la notice explicative annexée à la demande, laquelle contenait en outre des justifications; qu'il a donc accordé la dérogation aux articles 5 à 7 du Titre VIII du R.R.U., pour les motifs qu'il énonce et en raison de la nature des logements concernés, lesquels s'apparentent à ceux pour lesquels l'article 7 permet d'admettre un nombre d'emplacements inférieurs à celui fixé par l'article 6;

Considérant que l'octroi, par le fonctionnaire délégué, des dérogations relatives aux articles 7 et 8 du Titre II ainsi qu'aux articles 5 à 7 du Titre VIII du R.R.U. ne se déduit pas de la seule circonstance que celui-ci a donné un avis favorable sans formuler de réserve relative aux points sur lesquels la demande était dérogatoire; que les décisions de déroger aux dispositions précitées sont contenues dans la motivation de l'avis et ne sont donc pas implicites, même s'il eût été préférable qu'elles figurent dans le dispositif;

Considérant que le Titre IV du R.R.U. a trait à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite; qu'à cet égard, la demande de permis mentionne une dérogation à l'article 1^{er}, déterminant le champ d'application des dispositions concernées, en ce que, d'une part, les bureaux situés au 1^{er} étage du bâtiment existant qui héberge les bureaux ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite en raison de la taille de l'ascenseur actuel et, d'autre part, que la configuration existante des sous-sols ne permet pas l'implantation des places qui

devraient être réservées auxdites personnes; que le fonctionnaire délégué soumet son avis favorable à diverses conditions, parmi lesquelles figure celle d'«adapter l'ascenseur et prévoir des emplacements pour les personnes à mobilité réduite afin de permettre une accessibilité aisée du parking à celles-ci, conformément aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme»; qu'il s'ensuit que le fonctionnaire délégué a refusé d'accorder la dérogation au Titre IV; qu'en outre, dans la motivation de l'acte attaqué, le collège des bourgmestre et échevins constate que le projet initial a été adapté quant à l'ascenseur et à l'accès du parking aux personnes à mobilité réduite et qu'il prévoit trois emplacements destinés à ces personnes;

Considérant que le moyen n'est pas sérieux en sa première branche;

Considérant, sur la seconde branche, que l'article 153, § 2, du CoBAT dispose ainsi:

« § 2. Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.

Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.

Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué.»;

Considérant que l'article 153, § 2, alinéa 1^{er}, tend à permettre au fonctionnaire délégué de déroger d'initiative aux prescriptions des règlements qu'elle vise, uniquement pour imposer des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux; qu'en l'espèce, en sa séance du 19 juillet 2011, le collège des bourgmestre et échevins, qui a donné, sur la demande, un avis favorable, a demandé au fonctionnaire délégué de déroger aux articles 4 et 6 du Titre I^{er} du R.R.U., relatifs respectivement à la profondeur et à la toiture, ainsi qu'à l'article 3 du Titre II, relatif aux superficies; que la dérogation à l'article 5 du Titre I^{er} est visée, quant à elle, dans la notice explicative à la demande de permis, même si, à la suite d'une erreur matérielle, cette notice mentionne l'article 4 au lieu de l'article 5; qu'en effet aucun doute n'est possible quant à l'identification de la dérogation en cause puisque celle-ci est décrite comme suit: «Hauteur de la façade avant, 1 § [lire: § 1^{er}]: côté César Franck, la façade du bâtiment A dépasse celle de son plus petit voisin»; que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I^{er} et à l'article 3 du Titre II du R.R.U. n'ont pas été décidées d'initiative par le fonctionnaire délégué et ne relèvent donc pas de

l'hypothèse envisagée par l'article 153, § 2, alinéa 1^{er}, du CoBAT; que contrairement à ce que soutiennent les requérants, la décision du fonctionnaire délégué ne devait donc pas satisfaire aux conditions énoncées par ledit alinéa 1^{er}; qu'en sa seconde branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le troisième moyen dénonce la violation des articles 2 à 5 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 2, 3, 127, 143 et 190 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, ainsi que l'excès de pouvoir;

en ce que le permis d'urbanisme autorise le projet litigieux sur la base du rapport d'incidences accompagnant la demande de permis d'urbanisme et pour la motivation qu'il comporte,

alors que le rapport d'incidences et la motivation du permis sont insuffisants ou inadéquats en ce qui concerne la problématique des alternatives, de la mobilité et du stationnement, de l'impact sur l'ensoleillement et des nuisances sonores;

que dans les développements du moyen, après des développements relatifs à la portée des dispositions en cause, les requérants font valoir que le rapport d'incidences «n'examine ni n'évalue les alternatives au projet, notamment en termes de localisation, ni même ne justifie concrètement le choix de la solution retenue en méconnaissance des dispositions visées au grief» et que le grief est d'autant plus fondé que lors de l'enquête publique, les riverains, dont les requérants, avaient évoqué d'autres alternatives d'implantation; que s'agissant de l'impact du projet en termes de mobilité et de stationnement, ils exposent que, selon le rapport d'incidences, le parking existant se limite à 53 emplacements, qu'aucune évaluation objective du besoin en stationnement n'est effectuée dans le rapport d'incidences, que ce dernier précise que 23 emplacements restants sont disponibles pour les étudiants et les habitants du quartier de sorte que si un seul habitant est demandeur, seuls 22 emplacements sont prévus pour 293 étudiants, soit un rapport de 1 emplacement pour 13 logements et ce alors que l'application du Titre VIII du R.R.U. impose de 1 à 2 emplacements par logement, soit de 293 à 586 emplacements de parking privé, et que c'est erronément que le rapport énonce que le projet «tombe sous l'application de l'article 7, chapitre 3, titre VIII qui dispense d'aménager des places de parking puisqu'il s'agit de logements pour les étudiants de l'Université libre de Bruxelles toute proche»; qu'ils relèvent que la demanderesse de permis fait l'hypothèse que quasiment aucun étudiant ne possédera de voiture en sorte que l'incidence sur le stationnement dans le quartier sera nulle, alors qu'il résulte d'une étude réalisée par le bureau Stratec en 2006 pour la Région bruxelloise que 35 % des étudiants de l'enseignement supérieur se déplacent en voiture à Bruxelles, en sorte que le projet, qui selon eux prévoit 306 chambres d'étudiant, générerait plus de 107 véhicules dans

le quartier; qu'ils estiment par ailleurs que le rapport d'incidences n'appréhende pas de manière adéquate la problématique du stationnement et de la mobilité avoisinante puisqu'il ne dispose d'aucune information directe en ce qui concerne la pression en termes de stationnement sur la période 10 h 30 - 12 h et qu'il ne se fonde sur aucun comptage *in situ* pour déterminer la situation existante et procède à des inférences abstraites non justifiées pour tenter de pallier ces lacunes; qu'ils en concluent que ni le rapport ni le permis attaqué n'évaluent la situation existante en termes de parking, que ni le rapport ni le permis n'évaluent les besoins en stationnement ni ne justifient de manière objective les 53 emplacements de parking maintenus et que le rapport repose sur des postulats non étayés; que, s'agissant de l'impact en termes d'ensoleillement, les requérants font valoir que le projet présente un aspect atypique et dérogoire, qu'il va entraîner, spécialement pour eux, une perte de luminosité et d'ensoleillement et que le rapport d'incidences ne procède à aucune investigation spécifique à ce propos; que, s'agissant des nuisances sonores, ils exposent que le rapport d'incidences se concentre essentiellement sur les installations classées et qu'à propos du bruit des logements, il procède par affirmations péremptoires sans aucune «investigation technique, scientifique probante»; qu'ils exposent en particulier que «l'effet de cuvette lié à l'implantation du projet, les dégagements provenant des diverses ouvertures et/ou passerelles, ne sont nullement investigués» et qu'«aucune modélisation n'est effectuée pour appréhender l'impact concret au niveau sonore»;

Considérant que le moyen est irrecevable en tant qu'il critique la motivation de l'acte attaqué dès lors qu'il ne précise pas en quoi celle-ci ne serait pas adéquate ou suffisante, au vœu de l'article 190 du CoBAT ou de la loi du 29 juillet 1991, sur les quatre questions qu'il énumère; que pour que les griefs relatifs au contenu du rapport d'incidences puissent entraîner l'annulation de l'acte attaqué, il faut que les lacunes dénoncées soient de nature à avoir faussé l'appréciation de l'autorité administrative qui délivre le permis; qu'en outre, il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de la demande de permis de démontrer que ces manquements ont empêché l'autorité d'apprécier convenablement la demande et de statuer en connaissance de cause;

Considérant qu'en ce qui concerne l'examen des solutions de substitution, le rapport d'incidences ne contient aucun développement sous son chapitre 4, intitulé «esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le maître d'ouvrage et indication des principales raisons de son choix eu égard aux effets (sur) l'environnement», correspondant au prescrit de l'article 143, alinéa 1^{er}, 6^o, du CoBAT; que toutefois, on n'aperçoit pas en quoi cette lacune aurait induit l'administration en erreur ou en quoi le rapport n'aurait pas rempli son but qui était d'éclairer l'autorité sur les risques de préjudices pour l'environnement; qu'en effet, le

rapport d'incidences commence par préciser que l'objectif poursuivi par le projet est de répondre à une forte demande en chambres d'étudiants dans le quartier et qu'il n'est pas allégué qu'il existait concrètement, en termes de choix d'implantation, une alternative possible et disponible dans ce quartier, permettant d'atteindre les mêmes objectifs en termes de logements pour étudiants et de mixité des fonctions; que le rapport d'incidences ajoute ensuite qu'il s'agit d'un terrain vague et de bâtiments à l'abandon, que «l'ensemble se situe à proximité du cimetière d'Ixelles, entre le rond-point de la chaussée de Boondael et le boulevard de la Plaine» et que, «à ce sujet, il est idéalement situé entre l'avenue Paul Héger (ULB/VUB) et le campus de la Plaine (ULB/VUB) à distance piéton» (page 2); que lors de l'enquête publique, les réclamants s'étaient bornés à suggérer de choisir un terrain près du site de la Plaine de l'U.L.B. sans autre précision; que l'option de la demanderesse de permis est approuvée par les autorités responsables, puisqu'elles ont délivré les autorisations nécessaires et que l'on n'aperçoit pas l'utilité qu'il y aurait eu à mentionner dans le rapport d'incidence les autres affectations concevables; que dans ces conditions, l'absence de mention, dans le rapport d'incidences, de «la synthèse des différentes solutions envisagées ayant présidé au choix du projet introduit par le demandeur eu égard à l'environnement» telle que le prescrit l'article 143, 2°, du CoBAT, n'est pas de nature à vicier le permis délivré au terme de la procédure;

Considérant, s'agissant de l'impact en termes de mobilité et de stationnement, que le rapport d'incidences aborde la problématique du stationnement dans ses pages 7 à 10 et aux pages 16 à 21; qu'il évalue la situation existante en termes d'emplacements de parcage et qu'il justifie le nombre d'emplacements fixés à 53 après la diminution voulue de ce nombre en cours de procédure administrative; que si le projet ne propose pratiquement pas d'emplacements de stationnement pour des véhicules automobiles à l'intérieur du site pour les étudiants locataires, il s'inscrit dans la philosophie de l'article 7 du Titre VIII du R.R.U., qui permet notamment de dispenser d'aménager des emplacements de parcage pour les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public, la qualité privée ou publique du propriétaire ne paraissant pas avoir quelque influence sur le problème du stationnement des étudiants; que le rapport d'incidences énumère divers éléments qui lui permettent de ne pas relever le danger d'un report de stationnement en voirie: proximité de l'université, transports en commun et utilisation du vélo, proximité d'équipements d'intérêt collectif et de services; que si les requérants contestent cette conclusion en invoquant un impact de plus de 107 véhicules automobiles à garer dans le quartier, ils paraissent avoir égard de la sorte à la proportion globale de tous les étudiants du supérieur se déplaçant en voiture; qu'il n'est pas évident que la proportion soit la même s'agissant des seuls étudiants logeant

à proximité de l'université; qu'en tout état de cause, les requérants ne joignent à leur requête aucun document probant à cet égard;

Considérant, en ce qui concerne l'impact du point de vue de l'ensoleillement, que le projet tend à supprimer, à front de la rue César Franck, le bâtiment contigu à la maison du premier requérant et la grande haie faisant face à celle du second requérant; que dans le projet modifié, les nouveaux bâtiments semblent présenter des hauteurs comparables; que la requête unique est en défaut de préciser quelles modifications générées par le projet seraient susceptibles d'induire pour les requérants un problème d'ensoleillement qu'il faudrait évaluer;

Considérant, en ce qui concerne l'impact sonore, que le rapport d'incidences contient une évaluation à ce sujet dans ses pages 28 et 29 sans se limiter aux installations classées et sans se réduire à énoncer des affirmations «péremptoires»; que les requérants ne précisent pas leurs craintes relatives à «l'effet de cuvette lié à l'implantation du projet» ni aux «dégagements provenant des diverses ouvertures et/ou passerelles», au sujet desquelles la première partie adverse a d'ailleurs imposé des modifications des plans en cours de procédure administrative; qu'ils n'indiquent pas pour quelle raison tel ou tel problème concret aurait dû faire de surcroît l'objet d'une «investigation scientifique probante» ou d'une «modélisation»;

Considérant que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le quatrième moyen est pris de la violation des articles 2, 3, 127, § 1^{er}, 142, 150, 151, 153 et 190 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, de l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrétant les Titres I^{er} à VIII du règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, des articles 4, 5 et 6 du Titre I^{er}, des articles 3, 7 et 8 du Titre II, de l'article I^{er} du Titre IV et des articles 5 à 7 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir,

en ce que «le permis d'urbanisme est délivré sur base de la motivation qu'il comporte»,

alors que «la motivation du permis délivré est inadéquate et non pertinente et méconnaît les prescriptions visées au moyen»;

que les requérants reprochent à la motivation du permis attaqué de ne pas répondre aux objections qu'ils avaient formulées lors de l'enquête publique, ainsi qu'à celles de Monsieur Messens (lire Monique Billen), et qui avaient trait aux domaines suivants:

- la compatibilité avec l'affectation résidentielle existante et l'intégration dans l'environnement urbain,
- les nuisances sonores,
- la mobilité et le stationnement,
- les vues,
- les gabarits et la perte d'ensoleillement,
- la dénaturation du cadre de vie;

qu'ils critiquent également la motivation au regard des impacts environnementaux du projet ainsi qu'au regard des articles 2 et 3 du CoBAT et du principe du bon aménagement des lieux; qu'ils soutiennent que l'intégration du projet dans son cadre urbain et dans son environnement immédiat et l'admissibilité de celui-ci au regard du principe du bon aménagement des lieux ne font l'objet d'aucune justification spécifique alors que ces questions avaient été évoquées lors de l'enquête publique;

Considérant que le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci; qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édicton; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant, s'agissant de la compatibilité avec l'affectation résidentielle existante et l'intégration dans l'environnement urbain, que les requérants invoquent les réclamations qui, déposées au cours de l'enquête publique, entendaient dénoncer la concentration de logements de petite taille en intérieur d'îlot alors que le terrain devrait être destiné essentiellement à des logements pour des familles; qu'après avoir relevé que l'intérieur d'îlot est déjà occupé par des bâtiments existants, le permis attaqué y répond en constatant que les logements prévus pour des étudiants correspondent à l'affectation de la zone mixte au plan régional d'affectation du sol, que le projet tend à répondre à une demande importante de logements pour étudiants et que les superficies des studios sont acceptables; qu'il rappelle également que d'autres affectations sont prévues (appartements, crèche, bureaux, commerce); qu'aucune règle ne privilégie à cet endroit les logements destinés à des familles par rapport à du logement collectif destiné aux étudiants, d'autant plus qu'il s'agit, au PRAS, d'une zone mixte pouvant également accueillir, entre autres, des équipements d'intérêt collectif; que la notion de bon aménagement des lieux peut, en vertu de

l'article 2 du CoBAT, inclure le souci de répondre à un besoin de logements pour étudiants à proximité d'une université; que la création d'un ensemble de logements pour étudiants ne peut pas davantage être considérée comme étant contraire au caractère résidentiel du quartier dont il est question dans la réclamation de Monique Billen;

Considérant, en ce qui concerne les nuisances sonores, que les requérants déplorent l'absence de réponse aux réclamations relatives aux bruits causés par les étudiants et par le fonctionnement de la sortie du parking située à côté de l'immeuble sis rue César Franck, 78; que le permis attaqué contient toutefois une réponse à cet égard en relevant qu'un des appartements du bâtiment A est destiné à une conciergerie permettant d'assurer un contrôle des activités ainsi que la gestion du site et en précisant qu'aucune entrée ni sortie du parking n'est prévue rue César Franck;

Considérant, s'agissant des objections relatives à la mobilité et au stationnement, que le projet modifié, tel qu'il est autorisé par l'acte attaqué, fait partiellement droit aux souhaits exprimés par le second requérant au cours de l'enquête publique puisque la sortie du parking rue César Franck est supprimée et que des dispositions sont prises pour sécuriser l'usage du vélo (locaux vélos et rampe d'accès); que dans la motivation, il est relevé que le site se trouve dans une zone bien desservie en transports en commun et à proximité des universités; qu'en réponse à la réclamation de Monique Billen, il est également énoncé que l'accès à la crèche s'organise par la rue César Franck en ce qui concerne les piétons et par l'avenue de la Couronne en ce qui concerne les voitures via le «*kiss and ride*» créé en sous-sol;

Considérant qu'en ce qui concerne les vues, la situation de Monique Billen, qui est propriétaire des immeubles situés avenue de la Couronne, n^{os} 341 et 349, n'est pas comparable à celle des requérants, demeurant rue César Franck; que ces derniers ne sont en rien concernés par sa réclamation tendant à la suppression d'une vue directe sur sa propriété et qu'ils sont donc dépourvus d'intérêt à dénoncer une éventuelle absence de réponse à cette réclamation; que, s'agissant des vues à partir de l'immeuble sis avenue de la Couronne, 365-369, ce bâtiment (E) préexiste au projet; que si le numéro 369 est rehaussé d'un niveau, sa façade arrière se situe à une distance de plus de vingt-cinq mètres de la limite du jardin du premier requérant et à plus de quarante mètres de la façade arrière de la maison de celui-ci; que la situation, banale en milieu urbain, résulte de la configuration des lieux;

Considérant, en ce qui concerne les gabarits et les pertes d'ensoleillement, qu'aux réclamations qui demandaient que le gabarit soit réduit en passant d'un R+4 à un R+2, l'acte attaqué répond que la hauteur de la façade avant,

rue César Franck, s'aligne sur celle de l'immeuble voisin de gauche le plus haut; qu'il ajoute qu'il y a lieu de ne pas dépasser le profil voisin de droite de plus de trois mètres sur la largeur de la première travée de l'immeuble (min. 5,50 m) afin de permettre un raccord harmonieux entre constructions voisines de ce côté; qu'il précise ensuite que le projet modifié prévoit de ne pas dépasser le profil voisin de droite de plus de trois mètres (2,40 m) sur une largeur de 5,92 mètres; que par ailleurs, le préambule de l'arrêté attaqué énonce que «les étages s'alignent au profil de l'immeuble voisin le moins profond et [que le projet] prévoit la réduction de la hauteur du mur mitoyen de 10 mètres sur une profondeur de 6 mètres, permettant de désenclaver l'immeuble voisin»;

Considérant, en ce qui concerne la dénaturation alléguée du cadre de vie, que le moyen reproche à l'acte attaqué de ne pas avoir répondu à la réclamation du second requérant aux termes de laquelle:

« La perte de la rangée d'arbres devant notre habitation et son remplacement par une façade démesurée à front de voirie constituent un préjudice grave et difficilement réparable pour nous engendrant notamment une moins-value de notre maison. Nous demandons que la façade côté César Franck soit construite en recul avec un espace vert à l'avant qui rappelle l'ancienne rangée d'arbres»; que la lecture du préambule de l'arrêté attaqué permet de comprendre la raison pour laquelle la réclamation et la suggestion du second requérant n'ont pas été suivies; qu'en effet, l'acte attaqué entérine l'option inverse à celle préconisée par celui-ci; qu'il rappelle que le projet tend à construire un nouvel immeuble (A) à front de rue, refermant la dent creuse existant à cet endroit, et qu'il prévoit la création d'un jardin public intérieur autour duquel s'articulent les différents volumes à construire et l'arrière-bâtiment; que le motif pour lequel le projet est sur ce point accepté est énoncé et réside en ce que «les interventions proposées visent à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du plan régional d'affectation du sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre»; qu'en ce qui concerne le caractère démesuré, selon les requérants, de la façade en projet, il a été constaté ci-avant que l'acte attaqué est motivé sur cette question des gabarits;

Considérant, pour le surplus, que le moyen, envisagé isolément, est imprécis et, partant, irrecevable en tant qu'il dénonce une insuffisance de la motivation en la forme du permis attaqué au regard de l'article 190 du CoBAT, dès lors qu'il n'indique pas les atteintes sensibles à l'environnement ou au milieu urbain ainsi que les répercussions sociales ou économiques importantes, autres que celles qui ont été examinées ci-dessus, au sujet desquelles l'acte attaqué ne serait pas motivé;

Considérant que le moyen ne précise pas en quoi la motivation de l'acte attaqué serait déficiente au regard des articles 2 et 3 du CoBAT et s'avère donc irrecevable à cet égard;

Considérant, quant à la motivation au regard du «principe» du bon aménagement des lieux, que les requérants reprochent à l'acte attaqué de ne contenir aucune «justification spécifique» en ce qui concerne «l'intégration du projet dans son cadre urbain et dans son environnement immédiat» ni quant à «l'admissibilité de celui-ci au regard du principe du bon aménagement des lieux» «alors même que cette problématique avait été évoquée lors de l'enquête publique»; que cette affirmation n'est toutefois pas étayée; qu'en présence d'une décision longuement motivée en la forme et ne se limitant manifestement pas à la justification des dérogations, une telle assertion n'identifie pas une problématique concrète, qui aurait été dénoncée lors de l'enquête publique, et autre que celles qui ont été envisagées ci-dessus, mais qui n'aurait pas été examinée en rapport avec le principe du bon aménagement des lieux; que sous le couvert d'une critique des réponses données aux réclamations déposées au cours de l'enquête publique, les requérants remettent en cause l'opportunité d'octroyer une autorisation relative à un projet immobilier qu'ils contestent en tant que voisins en raison des inconvénients qu'il présenterait pour eux; qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative chargée de se prononcer sur la demande de permis, au sujet du bon aménagement des lieux et des choix que celui-ci implique; qu'en l'espèce, l'erreur manifeste d'appréciation n'est ni démontrée ni même alléguée;

Considérant que le quatrième moyen n'est pas sérieux;

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

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la s.a. Patrimmonia Couronne-Franck et l'Université libre de Bruxelles sont accueillies dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le trente et un juillet deux mille douze par :

M. I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
M. R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président f.f.,
---------------------	--------------------

R. GHODS

I. KOVALOVSKY