

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 224.387 du 23 juillet 2013

206.993/XV-2108

En cause : **la commune d'Ixelles**,
ayant élu domicile chez
Me J. LAURENT, avocat,
rue Defacqz 78
1060 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

DAIN Alexandre,
ayant élu domicile chez
Mes O. VAN DER KINDERE et
Ch.-H. d'UDEKEM d'ACQZ, avocats,
avenue Franklin Roosevelt 91
1050 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 2 novembre 2012 par la commune d'Ixelles qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du «permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire délégué, le 31 août 2012, à Monsieur Alexandre Dain»;

Vu le dossier administratif et la note d'observations déposés par la partie adverse;

Vu la requête introduite le 7 décembre 2012 par Alexandre DAIN qui demande à être reçu en qualité de partie intervenante en la cause;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 8 mai 2013, les convoquant à comparaître le 30 mai 2013 à 14 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. OUDRHIRI *loco* Me J. LAURENT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me O. VAN DER KINDERE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit:

Alexandre Dain est propriétaire d'un terrain sis avenue de la Forêt à Ixelles, cadastré 6^e Div/section D/2, 129N, et situé entre le dépôt communal et le numéro 150. Le précédent propriétaire de ce bien l'avait acquis par prescription acquisitive à l'encontre de la commune d'Ixelles. L'usucapion a été constatée par un jugement du tribunal de première instance de Bruxelles du 28 mai 1993, contre lequel aucun recours n'a été introduit.

Cette parcelle est située, au plan régional d'affectation du sol (PRAS), en zone d'habitation à prédominance résidentielle. Il n'existe, pour le bien en cause, aucun plan particulier d'affectation du sol en vigueur.

En juin 2010, Alexandre Dain introduit une première demande d'urbanisme tendant à la construction, sur le terrain en cause, d'un immeuble de cinq appartements. Le 23 mai 2011, le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles refuse le permis sollicité, en raison notamment de la présence d'un très grand pignon, du gabarit important de l'immeuble projeté et du caractère jugé inadéquat du gabarit arrière envisagé.

Alexandre Dain introduit, le 14 décembre 2011, une seconde demande de permis d'urbanisme, tendant à «la construction, sur son terrain, d'un petit immeuble contemporain de type 4 façades, destiné au logement de 8 étudiants». Il est

accusé réception de cette demande par un courrier du 6 février 2012 constatant que le dossier est complet.

Le 7 mars 2012, la commission de concertation donne un avis favorable conditionnel, les représentants de la commune d'Ixelles s'étant abstenus. Cet avis favorable est rédigé notamment comme suit:

«- fermer entièrement la zone de stationnement du véhicule pour créer un garage fermé ou obtenir une dérogation auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale pour le maintien d'un emplacement de stationnement sous le porche;

- revoir l'élévation de la façade avant afin de plus s'ouvrir sur l'espace public;

- prévoir une citerne récoltant les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables conformément à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (33 litres par m² de surfaces de toitures en projection horizontale);

- fournir un relevé des arbres à abattre pour la réalisation du projet;

- fournir un plan de la zone de recul en prévoyant un aménagement végétal de qualité, en marquant l'alignement par un muret et une haie de clôture et en limitant l'entrée carrossable à l'accès au car port.».

La commune requérante n'ayant notifié aucune décision de refus ou d'octroi de permis dans le délai légal prescrit par l'article 156, § 2, 4°, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), Alexandre Dain saisit, le 4 juin 2012, le fonctionnaire délégué de sa demande de permis en application de l'article 164 du CoBAT.

Le 17 juillet, faisant application de l'article 191 du CoBAT, le fonctionnaire délégué impose au demandeur de permis des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de sa demande. Ces conditions sont celles qui assortissaient l'avis de la commission de concertation.

Des plans modifiés sont déposés le 27 août 2012.

Le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité par Alexandre Dain en date du 31 août 2012. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé notamment comme suit:

«[...]

Article 1^{er} Le permis est délivré à Monsieur DAIN Alexandre pour les motifs suivants:

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble de deux étages comprenant 8 chambres d'étudiants;

Considérant qu'une demande d'audition a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 6 au 20 février 2012;

Considérant que la personne ne s'est pas présentée en séance de la commission pour être entendue;

Vu l'avis favorable majoritaire de la commission de concertation du 07/03/2012 (abstention de la commune);

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} janvier 2012;

Considérant que le terrain concerné, de forme quasi trapézoïdale, longeant pour partie un sentier reliant l'avenue de la Forêt à la chaussée de Boitsfort et d'une surface globale de " 432 m², se développe principalement sur la commune d'Ixelles et accessoirement sur la commune de la Ville de Bruxelles;

Considérant que l'immeuble projeté, implanté entièrement sur la commune d'Ixelles, est un immeuble à quatre façades (construction isolée);

Considérant que son gabarit s'apparente à un rez-de-chaussée + 2 étages + toiture plate, tout en comportant parfois jusqu'à 5 niveaux "étagés" en façade latérale, la hauteur de l'immeuble épousant la forte pente du terrain;

Considérant que les deux façades latérales sont distantes de minimum 1,90 m des limites mitoyennes de droite et de gauche;

Considérant que l'article 3, § 2, (implantation) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (caractéristiques des constructions et de leurs abords - section 1 : implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté) stipule que la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé;

Considérant que l'immeuble projeté doit donc s'implanter à une distance appropriée de la limite du terrain côté droit, compte tenu du gabarit de la construction voisine de droite, de son propre gabarit et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins;

Considérant que le gabarit projeté à rue se développe sur les 8 premiers mètres, se réduit d'un étage sur les 3 m suivants, selon la pente du terrain, pour se réduire à nouveau d'un niveau en façade arrière;

Considérant que ce gabarit dégressif suivant la pente du terrain, permet de s'intégrer au relief ainsi qu'aux gabarits des immeubles voisins;

Considérant que si la façade latérale de l'immeuble projeté n'est distante que de +/- 1,90 m de l'axe mitoyen droit n° 150, le gabarit projeté face à la façade arrière de l'immeuble d'angle ne présente en réalité qu'un ou deux niveaux visibles (rez-de-chaussée et premier étage), les autres niveaux étant sous le niveau du jardin du voisin de droite;

Considérant que le gabarit projeté n'est donc pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des logements (luminosité, dégagement visuel, intimité,...) ni à la jouissance privative du jardin, ce de par le gabarit de l'immeuble projeté;

Considérant que l'immeuble projeté doit également s'intégrer d'une part vis-à-vis du projet en construction situé à l'arrière de la parcelle concernée par la présente demande (projet "Ernotte") et d'autres parts vis-à-vis des constructions situées à droite du projet, implantées sur l'avenue de l'Uruguay; que le terrain de gauche (dépôt communal) et le terrain en face de l'immeuble projeté sont non bâtis; que le projet "Ernotte" et plus particulièrement les blocs A et G, implantés parallèlement aux immeubles de l'avenue de l'Uruguay, présentent des immeubles de quatre et cinq niveaux;

Considérant que les immeubles de l'avenue de l'Uruguay, composés d'"immeubles villas" (quatre façades) présentent des gabarits de trois à quatre niveaux rehaussés d'un niveau en toiture;

Considérant que le gabarit projeté à l'arrière ne dépasse pas la hauteur moyenne des immeubles situés aux alentours; que celui-ci s'accorde aux gabarits qui l'entourent;

Considérant que l'option de la construction isolée a l'avantage de ne pas hypothéquer le développement futur des terrains de gauche (dépôt communal) et est compatible avec l'aménagement du passage le long de l'axe mitoyen

gauche (dépôt communal) entre le projet "Ernotte" en cours de construction (PU n° 36/2008-40-132) et l'avenue de la Forêt;

Considérant que le programme de la demande (huit chambres d'étudiants et deux espaces communs) s'adapte à la configuration particulière de la parcelle;

Considérant que suivant le Règlement Régional d'Urbanisme, 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;

Considérant que la demande, bien qu'émanant d'un demandeur privé, vise à répondre à une demande importante de logements pour étudiants;

Considérant que ces logements dérogent 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, la dérogation est acceptable, les logements ne pouvant être assimilés à des appartements "classiques";

Vu la lettre émanant du département des services à la communauté universitaire de l'ULB, datée du 22 novembre 2011, précisant l'intérêt d'un tel projet, leur offre actuelle en chambres d'étudiants étant insuffisante; considérant que chaque chambre dispose d'une salle de bains et d'une toilette privative pour une superficie variant entre 13 et 14 m² sans sanitaires et entre 17 et 18 m² sanitaires compris;

Considérant que ces chambres, par groupe de quatre, se greffent sur un espace commun comportant chacun un salon, une cuisine, une salle à manger et un espace avec postes d'ordinateur, pour une superficie variant entre 43 et 44 m²;

Considérant que le projet prévoit les locaux ou espaces nécessaires au bon fonctionnement des entités, à savoir un local poubelles par unité, un local chaudière, un emplacement de stationnement pour véhicule sous le bâtiment ainsi que 10 emplacements vélos également sous le bâtiment;

Considérant que ces logements disposent, de manière générale, de bonnes conditions d'habitabilité et de confort;

Considérant que la note explicative précise que le projet est conçu de manière telle qu'il puisse être reconverti en un immeuble à trois appartements (rez-de-chaussée : appartement 1 chambre (50 m²), -2 et -1 : appartement 3 chambres (125 m²) et "1, "2: appartement 2 chambres (84,5 m²));

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée dont les dimensions et la localisation ne sont pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins;

Considérant que la demande prévoit sur les façades un crépis de ton blanc, un soubassement en pierre bleue, des châssis en aluminium noir ainsi qu'un lattis ajouré en bois amovible pour la "fermeture" sous le bâtiment; qu'il convient pour la façade avant de l'ouvrir davantage sur l'espace public;

Considérant que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement conformément aux articles 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et 25 du Règlement Général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles;

Considérant que la demande prévoit, pour l'aménagement de la zone de recul, un pavage en pierre bleue dans le prolongement du bâtiment ainsi que du gazon sur le restant de la zone;

Considérant que l'aménagement planté des zones de recul améliore sensiblement les qualités de l'espace public;

Considérant toutefois que les arbres à abattre pour la construction de l'immeuble ne sont pas mentionnés sur le plan d'implantation;

Considérant qu'il convient de marquer l'alignement par un muret et de limiter l'entrée carrossable à l'accès au car-port;

Considérant que le projet déroge par ailleurs à l'article 6 du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme (normes de stationnement en dehors de la voie publique) en ce qu'il ne prévoit pas un emplacement de stationnement par logement (1 au lieu de 8);

Considérant qu'aucun côté de la voirie ne permet de stationnement à ce niveau, vu l'implantation des rails du tram ainsi que son terminal;

Considérant que la zone est cependant très bien desservi par les transports en commun (tram, bus, train, futur RER,...);

Considérant que le programme (de chambres d'étudiants) proposé ne sous-tend pas la nécessité d'un emplacement par logement, que la dérogation est dès lors envisageable;

Considérant que le projet déroge également à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à la collecte des eaux pluviales en ce qu'il ne prévoit pas la pose d'un système de stockage des eaux pluviales;

Considérant que la note explicative mentionne que le bâtiment est implanté en retrait par rapport à l'égout existant, permettant un accès éventuel à ce collecteur;

Considérant que le fonctionnaire délégué a fait appel en date du 17 juillet 2012 à l'article 191 du CoBAT afin de demander des plans modifiés répondant aux conditions suivantes :

- fermer entièrement la zone de stationnement du véhicule pour créer un garage fermé ou obtenir une dérogation auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale pour le maintien d'un emplacement de stationnement sous le porche;

- revoir l'élévation de la façade avant afin déplus [*sic*] s'ouvrir sur l'espace public;

- prévoir une citerne récoltant les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables conformément à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (33 litres par m² de surfaces de toitures en projection horizontale);

- fournir un relevé des arbres à abattre pour la réalisation du projet;

- fournir un plan de la zone de recul en prévoyant un aménagement végétal de qualité, en marquant l'alignement par un muret et une haie de clôture et en limitant l'entrée carrossable à l'accès au carport.

Considérant que le demandeur a fourni en date du 27 août 2012 des plans modifiés;

Considérant qu'une note complémentaire du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente daté du 16 août 2012 précise que l'emplacement de stationnement prévu ne nécessite pas de dérogation particulière;

Considérant que la façade avant comporte désormais un plus grand nombre de baies, améliorant le rapport de cette dernière à l'espace public;

Considérant qu'une citerne d'eaux de pluie d'une capacité de 3000 l est désormais prévue;

Considérant que le plan d'implantation distingue les arbres à maintenir de ceux à abattre, en précisant leur essence et taille;

Considérant que la zone de recul est aménagée conformément aux prescriptions en vigueur, l'alignement étant marqué par un muret doublé d'une haie, et les aires minéralisées étant limitées au minimum;

Considérant ainsi que les plans modifiés répondent au bon aménagement des lieux, par la construction d'un immeuble atypique dont le gabarit et le programme, sont adaptés aux particularités des lieux et de la parcelle.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes d'habitabilité des logements (Titre I, art. 3 § 1 et 2 superficie minimale [*sic*]) et le nombre d'emplacements de parcage (Titre VIII, art. 6) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

[...]»;

Considérant qu'Alexandre Dain, titulaire du permis attaqué, demande à pouvoir intervenir en la présente procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que le membre de l'auditorat chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, il conclut que le moyen unique n'est pas fondé et que la requête en annulation doit être rejetée;

Considérant que la partie adverse considère que le recours doit être rejeté à défaut d'intérêt légitime; qu'elle relève que la commune requérante s'est abstenue en commission de concertation, qu'elle n'a pas pris de décision dans le délai légal malgré le courrier circonstancié de l'avocat du demandeur et que la motivation de sa décision d'estimer au Conseil d'État entre en contradiction avec l'exposé des faits contenu dans la requête unique ainsi qu'avec l'absence de pièces déposées; qu'elle estime qu'il ressort du comportement de la requérante que la motivation fondant son recours repose sur le seul ressentiment qu'elle nourrit à l'encontre du demandeur de permis au motif que la propriété du terrain litigieux a été acquise par prescription acquisitive au détriment de la commune elle-même;

Considérant que, compte tenu des pouvoirs qui lui sont accordés en matière d'urbanisme, une commune a intérêt à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire, quelle qu'ait été son attitude lors de l'instruction de la demande; qu'en particulier, ni la circonstance qu'elle s'est abstenue lors de la réunion de la commission de concertation, ni le fait qu'elle n'a pas pris de décision sur la demande dans le délai qui lui était imparti, ne sont de nature à rendre illégitime l'intérêt de la requérante à demander l'annulation du permis en cause; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.), notamment de ses Titres I et VIII, du bon aménagement des lieux et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que la requérante fait valoir que la parcelle concernée par le permis attaqué est étroite, qu'elle présente un dénivelé de six mètres et qu'elle ne devrait pas pouvoir faire l'objet d'une construction et, à titre subsidiaire, que si la parcelle devait faire l'objet d'une construction, celle-ci devrait s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti de la rue, tant d'un point de vue architectural que du point de vue de la construction projetée; qu'elle précise que la construction projetée est dotée d'un pignon atteignant 29,55 mètres et qu'elle ajoute cinq niveaux à la parcelle compte tenu de son dénivelé; qu'elle soutient que l'acte attaqué ne motive pas le volume de construction; qu'elle souligne que le projet déroge à diverses dispositions du R.R.U.; que, s'agissant de l'article 6 du Titre VIII du R.R.U., elle fait valoir que l'acte attaqué ne précise pas le nombre d'emplacements

de parking dont disposera finalement l'immeuble; qu'elle soutient que l'acte attaqué n'explique pas pourquoi il n'est pas fait application de l'article 7 du même Titre qui prévoit une dispense de l'aménagement de parking lorsque l'immeuble est affecté au logement d'étudiants, en sorte que, comme l'acte attaqué ne précise pas le nombre d'emplacements qui seront aménagés, il est impossible de prévoir à quel degré le quartier sera engorgé; qu'après avoir reproduit l'article 3 du Titre I du R.R.U. (et non du Titre II, ainsi qu'elle l'indique erronément), relatif aux caractéristiques des constructions et de leurs abords (et non aux normes d'habitabilité), ainsi que l'article 19 du Titre II, aux termes duquel «La conformité d'un projet au présent règlement ne permet pas de préjuger ni de sa conformité au bon aménagement des lieux, apprécié par l'autorité compétente pour délivrer le permis d'urbanisme, ni de sa conformité aux autres lois et règlements applicables», elle fait valoir que le projet autorisé par le fonctionnaire délégué est «tout à fait critiquable» dès lors que «le bon aménagement des lieux n'est pas rencontré», pour en conclure qu'en l'espèce, cet aménagement n'est «ni optimal ni viable»;

Considérant que le fonctionnaire délégué a accordé des dérogations «en ce qui concerne les normes d'habitabilité des logements (Titre I, art. 3 § 1 et 2 superficie minimale) et le nombre d'emplacements de parcage (Titre VIII, art. 6)»;

Considérant que les règles relatives à la superficie minimale des logements sont inscrites à l'article 3 du Titre II du R.R.U.; qu'il résulte tant de la motivation que du dispositif de la décision relative aux dérogations que c'est à ces règles-là, et non à celles de l'article 3 du Titre I, relatives à l'implantation, qu'il est décidé de déroger; que la mention du «Titre I» dans la décision de déroger constitue donc une erreur matérielle; qu'à propos de la dérogation à ces dispositions, la motivation de l'acte attaqué comporte les considérations suivantes:

«Considérant que suivant le Règlement Régional d'Urbanisme, 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;

Considérant que la demande, bien qu'émanant d'un demandeur privé, vise à répondre à une demande importante de logements pour étudiants;

Considérant que ces logements dérogent 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, la dérogation est acceptable, les logements ne pouvant être assimilés à des appartements "classiques";

Vu la lettre émanant du département des services à la communauté universitaire de l'ULB, datée du 22 novembre 2011, précisant l'intérêt d'un tel projet, leur offre actuelle en chambres d'étudiants étant insuffisante; considérant que chaque chambre dispose d'une salle de bains et d'une toilette privative pour une superficie variant entre 13 et 14 m² sans sanitaires et entre 17 et 18 m² sanitaires compris;

Considérant que ces chambres, par groupe de quatre, se greffent sur un espace commun comportant chacun un salon, une cuisine, une salle à manger et

un espace avec postes d'ordinateur, pour une superficie variant entre 43 et 44 m²;

Considérant que le projet prévoit les locaux ou espaces nécessaires au bon fonctionnement des entités, à savoir un local poubelles par unité, un local chaudière, un emplacement de stationnement pour véhicule sous le bâtiment ainsi que 10 emplacements vélos également sous le bâtiment;

Considérant que ces logements disposent, de manière générale, de bonnes conditions d'habitabilité et de confort;

Considérant que la note explicative précise que le projet est conçu de manière telle qu'il puisse être reconverti en un immeuble à trois appartements (rez-de-chaussée : appartement 1 chambre (50 m²), -2 et -1 : appartement 3 chambres (125 m²) et "1, "2: appartement 2 chambres (84,5 m²));

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée dont les dimensions et la localisation ne sont pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins»;

Considérant que la requérante est en défaut d'exposer en quoi ces considérations ne permettraient pas de motiver adéquatement qu'il soit dérogé à l'article 3 du Titre II du R.R.U.;

Considérant que l'article 6 du Titre VIII du R.R.U. prévoit que «le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est: 1° au minimum: d'un emplacement par logement; 2° au maximum: de deux emplacements par logement»; que l'article 7 du même chapitre, qui vise les cas particuliers, indique quant à lui que: «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°, 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 sur ce point, l'acte attaqué comporte une motivation rédigée comme suit:

«Considérant que le projet déroge par ailleurs à l'article 6 du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme (normes de stationnement en dehors de la voie publique) en ce qu'il ne prévoit pas un emplacement de stationnement par logement (1 au lieu de 8);

Considérant qu'aucun côté de la voirie ne permet de stationnement à ce niveau, vu l'implantation des rails du tram ainsi que son terminal;

Considérant que la zone est cependant très bien desservie par les transports en commun (tram, bus, train, futur RER,...);

Considérant que le programme (de chambres d'étudiants) proposé ne sous-tend pas la nécessité d'un emplacement par logement, que la dérogation est dès lors envisageable»;

Considérant que le fonctionnaire délégué a suffisamment et adéquatement justifié les raisons pour lesquelles il a octroyé les dérogations suscitées par le projet et a précisé pourquoi seul un emplacement de stationnement pour

véhicule, plutôt que huit, était autorisé (sous le bâtiment), en renvoyant aux caractéristiques de la voirie publique ainsi qu'à l'accessibilité en transport en commun et au profil des futurs résidents de l'immeuble; que les critiques de la requérante à cet égard s'avèrent peu précises;

Considérant qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a bien pris en compte les particularités de la parcelle; que le projet est décrit, au niveau de son gabarit, comme étant un bâtiment comportant un rez-de-chaussée, deux étages et une toiture plate, tout en présentant jusqu'à cinq niveaux étagés en façade latérale, la hauteur de l'immeuble épousant la forte pente du terrain; que le fonctionnaire délégué considère que le gabarit dégressif suivant la pente du terrain permet d'intégrer l'immeuble au relief ainsi qu'aux gabarits des immeubles voisins, et expose en quoi le gabarit projeté n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des logements, ni à la jouissance privative du jardin; qu'il énonce les raisons pour lesquelles il considère que l'immeuble en projet s'intègre aux différentes constructions environnantes et indique qu'à la suite du dépôt de plans modifiés, il estime que l'immeuble projeté, qui comprend huit chambres d'étudiants, est développé en «escalier» et épouse la pente du terrain de manière à présenter, depuis la voie publique, trois étages hors sol et deux étages en sous-sol, s'avère adapté aux particularités des lieux et de la parcelle et répond à sa conception du bon aménagement des lieux; qu'une telle motivation est précise et complète et satisfait au prescrit de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que la requérante est en défaut d'établir une erreur manifeste d'appréciation; qu'en particulier, elle n'expose pas en quoi le bon aménagement des lieux n'aurait pas été appréhendé par la partie adverse ni en quoi l'aménagement prévu ne serait «ni optimal ni viable»; que, pour le surplus, la requérante n'expose pas en quoi l'article 3 du Titre I du R.R.U., relatif à l'implantation et au gabarit, serait violé; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que des débats succincts suffisent à trancher définitivement l'affaire,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Alexandre DAIN est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension et le recours en annulation sont rejetés.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt-trois juillet deux mille treize 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