

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 225.961 du 27 décembre 2013

208.895/XV-2281

En cause : **1. THIBAUT de MAISIÈRES Marie,**
2. ARSLANIAN Garen,
3. LOUIS Jérôme,
4. PAUWELS Céline,

ayant élu domicile chez
Mes R. SAMII et Ch.-H. d'UDEKEM d'ACQZ, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,

ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

le c.p.a.s. d'Ixelles,

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

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 mai 2013, par laquelle Marie THIBAUT de MAISIÈRES, Garen ARSLANIAN, Jérôme LOUIS et Céline PAUWELS demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 4 mars 2013 par la Région de Bruxelles-Capitale au c.p.a.s. d'Ixelles pour démolir deux maisons d'habitation et construire un immeuble de dix appartements comportant dix emplacements de stationnement au rez-de-chaussée, rue Jean Paquot 57-59;

Vu la requête introduite le 14 juin 2013 par le c.p.a.s. d'Ixelles qui demande à être reçu en qualité de partie intervenante en la cause;

Vu le dossier administratif et la note d'observations;

Vu le rapport de Mme V. FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État, rédigé 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;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 10 décembre 2013 les convoquant à comparaître le 20 décembre 2013 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me R. SAMI, avocat, comparaisant pour les parties requérantes – Me Ch.-H. d'UDEKEM d'ACQZ, avocat, comparaisant également pour les parties requérantes sans formuler d'observations – , Me Chr. LEPINOIS *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me J. LAURENT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme V. FRANCK, 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 :

Les requérants habitent aux n^{os} 43 et 47 de la rue Borrens, à Ixelles. Le fond de leurs jardins est contigu à ceux des maisons sises aux n^{os} 57 et 59 de la rue Jean Paquot. Les deux rues présentent une déclivité, la rue Borrens montant fortement vers le coin avec la rue Jean Paquot, qui monte encore à partir de ce coin. Les jardins des requérants sont orientés au sud. Le centre hospitalier Etterbeek-Ixelles, dépendant du c.p.a.s. d'Ixelles, fait face aux jardins des requérants, après les jardins des n^{os} 57 et 59 de la rue Paquot et une voirie privée appartenant à ce c.p.a.s.

À une date que le dossier ne permet pas de déterminer avec précision, le c.p.a.s. d'Ixelles introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de démolir les maisons sises 57 et 59 rue Jean Paquot et de construire un immeuble comportant dix appartements de une à trois chambres et dix emplacements de parking au rez-de-chaussée. Cet immeuble sera bâti sur quatre niveaux. Il aura sa plus longue façade le long de la ruelle privée, mais l'entrée des personnes et des véhicules se fera à partir de la rue Jean Paquot. Un jardin commun sera maintenu à l'arrière de cet immeuble, le long des jardins des requérants. À l'exception d'un appartement destiné aux personnes à mobilité réduite, situé au rez-de-chaussée, l'accès aux appartements s'effectuera via des coursives ou passerelles métalliques extérieures, du côté des jardins des requérants.

Selon la demande, le projet déroge au Règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles datant de 1948 (ci-après le R.C.U.) en ce qui concerne le revêtement de façade ainsi que les balcons et bretèches, en raison de la hauteur et de la profondeur des loggias prévues en façade avant.

Le 25 mai 2012, la Région accuse réception d'un dossier complet, en mentionnant les dérogations au R.C.U. Il y est en outre indiqué que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant : «application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4, du Cobat : bien à l'inventaire (art. 207)».

La demande est soumise à enquête publique entre le 13 et le 27 juin. L'affiche annonçant l'enquête publique mentionne :

*«Motif principal de l'enquête :
application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);
application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)».*

Trois lettres de réclamation et vingt-deux lettres de type «pétition» sont adressées aux autorités.

Dans ce cadre, les requérants envoient des lettres de réclamation qui soulignent notamment le gabarit disproportionné de l'immeuble envisagé; l'une d'elles déplore en outre la destruction de deux maisons anciennes répondant au style du quartier. Les autres lettres dénoncent presque toutes le volume et la densité de l'immeuble projeté et déplorent également la disparition des deux maisons anciennes pourvues de jardins et construites dans le style du quartier.

Le 11 juillet, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel imposant notamment de «prévoir un dispositif atténuant les nuisances éventuelles du passage sur les coursives (p. ex. structure supportant des plantations) ainsi qu'un dispositif d'amortissement acoustique du plancher de celles-ci» et, à la demande de la direction de l'Urbanisme, de la direction des Monuments et Sites, de l'A.A.T.L. et de la S.D.R.B., de «réduire la profondeur du troisième étage à maximum 23 m, revoir le programme en conséquence ainsi que la longueur des coursives à ce niveau».

D'après cet avis, les services régionaux demandaient donc la réduction de la profondeur du troisième étage à 23 mètres, soit environ 5 mètres en moins que dans les plans d'origine. L'avis de la commission mentionne que les trois représentants de la commune ont indiqué expressément ne pas se rallier à cette dernière exigence.

Le 7 septembre, le collège des bourgmestre et échevins transmet à la Région son avis favorable conditionnel reprenant les exigences posées par la commission de concertation, sauf celle concernant le recul du troisième étage, et demandant des plans modificatifs.

Le 11 octobre, le fonctionnaire délégué impose uniquement les modifications demandées par la commune, mais il exige la production d'une étude d'ensoleillement comparant le projet tel que prévu et le projet modifié par la réduction du troisième étage.

Ce document, réalisé dès le 10 octobre, est envoyé à la Région le 6 décembre suivant par l'architecte du projet et les dirigeants du c.p.a.s. d'Ixelles. Il fait apparaître une différence d'ensoleillement de quelques mètres mais conclut que cette différence n'est pas importante car «l'ombre projetée ne porte pas réellement atteinte au voisinage». Le même jour, des plans modifiés sont transmis.

Le 4 mars 2013, le fonctionnaire délégué octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Il est motivé comme suit :

«**Article 1^{er}**. Le permis est délivré à C.P.A.S. Ixelles

Monsieur Rucquoi J.

pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à démolir 2 maisons d'habitation et construire un immeuble résidentiel comportant 10 logements et 10 emplacements de stationnement au rez-de-chaussée;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/06/2012 au 27/06/2012 pour les motifs suivants :

- Application des dispositions du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : prescriptions générales 0.12 modification totale ou partielle d'un logement;
- Application des dispositions du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : prescriptions particulières 3.5.1 modification des caractéristiques urbanistiques;
- Application de l'article 153 § 2, al. 2: Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement général sur les bâtisses :
 - O Art.43: Revêtement de façade
 - O Art. 57: Bretèches
 - O Art. 56: Balcon

Considérant que 3 lettres de réclamations et 22 lettres pétitionnaires ont été introduites pendant l'enquête publique;

Considérant que les réclamations et les observations émises en séance de la Commission portent principalement sur l'impact que la démolition de deux petits immeubles anciens avec jardins dans le style du quartier, la suppression de deux zones de cour et jardin en intérieur d'îlot et la construction d'un immeuble de gabarit volumineux et densément occupé aura sur le quartier en termes de cohérence urbanistique, de trafic (impact de la sortie de parking sur le carrefour Paquot/ Borrens/ Rodin déjà dangereux et saturé), de densité, de qualité de vie pour l'ensemble des riverains, sur les inquiétudes concernant l'ensoleillement, la stabilité des bâtiments voisins, les vues et le bruit que créera l'immeuble en intérieur d'îlot, particulièrement en ce qui concerne les coursives métalliques qui donneront accès aux habitations, ainsi que sur la validité de l'enquête publique (date d'affichage,...);

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la commission de concertation en séance du 11/07/2012;

Considérant que le projet prévoit la démolition de deux immeubles mitoyens et la reconstruction d'un immeuble à logements multiples;

Considérant que l'immeuble existant de gauche présente deux étages sur rez-de-chaussée rehaussé d'une toiture à versants et l'immeuble existant de droite deux étages sur rez-de-chaussée rehaussé d'une toiture à la Mansart;

Considérant qu'ils totalisent 563 m² de logements répartis en six appartements de 2 chambres et 100 m² de caves en sous-sol;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée;

Considérant qu'un volume de raccord de deux étages sur rez-de-chaussée est prévu contre la construction voisine de droite;

Considérant que le projet prévoit totalise [*sic*] 1032 m² de logements répartis en trois appartements de 1 chambre, quatre appartements de 2 chambres et trois appartements de 3 chambres, ainsi qu'un parking de 10 emplacements au rez-de-chaussée;

Considérant que le projet est construit en mitoyenneté côté mitoyen droit;

Considérant que côté gauche, la parcelle est occupée par une construction isolée;

Considérant que, compte tenu du recul latéral de la construction voisine de ce côté, le projet développe une façade latérale percée de baies, construite contre la limite mitoyenne gauche;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, § 1^{er}, 1^o, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse (d'environ 1,50 m) les 3/4 de la profondeur du terrain mesurée dans l'axe médian du terrain;

Considérant toutefois que cette dérogation en matière de profondeur est relative, qu'elle se limite sur une hauteur de deux niveaux;

Considérant que la densité du bâti passe de 0.82 à 1.27 (rapport plancher/sol), ce qui n'est pas excessif pour une commune de la première couronne;

Considérant de même que la demande comporte un emplacement par logement, en conformité avec le règlement régional d'urbanisme, que le flux supplémentaire de véhicules n'est pas de nature à avoir une incidence significative dans la rue J Paquot;

Considérant que le rez-de-chaussée est occupé par un espace vélos et poussettes, deux locaux techniques, dix caves, dix emplacements de parking couverts ainsi qu'un appartement 2 chambres pour personnes à mobilité réduite à l'arrière;

Considérant que le projet prévoit une façade relativement aveugle et fonctionnelle au rez-de-chaussée de l'immeuble;

Considérant que la dérogation en matière de revêtement de façade est liée à l'usage de matériaux plus contemporains, que le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles ne pouvait connaître à l'époque;

Considérant qu'aux étages, le volume principal se développe du côté mitoyen gauche et que les trois étages sont desservis par des passerelles implantées le long de la façade latérale droite;

Considérant que le premier étage est occupé par deux appartements 1 chambre, un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambre et le troisième étage par un appartement 1 chambre et deux appartements 2 chambres;

Considérant que la coursive desservant le premier étage est implantée quasi tout au long de la façade latérale droite, que celle du deuxième étage dépasse légèrement la profondeur du bâtiment voisin de droite à ce niveau et que celle du troisième étage est plus profonde alors que la profondeur du bâtiment voisin de droite est plus réduite à ce niveau;

Considérant qu'il convient de prévoir un dispositif atténuant les nuisances éventuelles du passage sur les coursives (ex : structure supportant des plantations) ainsi qu'un dispositif d'amortissement acoustique du plancher de celles-ci;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une partie de la façade avant des étages en saillie sur l'alignement;

Considérant que ce bow-window déroge au Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles en ce que sa saillie est de 1 m au lieu de 0,90 m et qu'il est implanté avec une hauteur de 2,70 m au lieu de 3 m par rapport au niveau du trottoir;

Considérant qu'il convient de limiter la saillie du bow-window à maximum 0,90 m afin de garantir la bonne intégration de la façade du projet au cadre urbain environnant, conformément au Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles;

Considérant que la façade latérale gauche est ouverte sur la propriété voisine de gauche (Centre Hospitalier Etterbeek-Ixelles), par la présence de balcons, terrasses et baies de fenêtre;

Considérant que les Hôpitaux Iris Sud ont donné leur accord officieux concernant l'autorisation d'avoir des vues sur leur propriété, le terrain étant bordé de ce côté par une voie de desserte vers le parking arrière de l'hôpital, chaussée de Boondael;

Considérant qu'il convient de fournir l'acte notarié relatif aux servitudes sur la propriété voisine de gauche;

Considérant, de tout ce qui précède, que, moyennant les modifications demandées, le projet peut répondre au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en application de l'article 191 du COBAT, le fonctionnaire délégué a invité le demandeur à modifier les plans (voir lettre du 11/10/2012 jointe en annexe);

Considérant que ces modifications sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par la demande;

Considérant que le demandeur a modifié ses plans conformément à l'invitation précitée du fonctionnaire délégué (plans du 06/11/2012) en ce qui concerne les conditions suivantes :

- Prévoir un dispositif atténuant les nuisances éventuelles du passage sur les coursives (p. ex. structure supportant des plantations) ainsi qu'un dispositif d'amortissement acoustique du plancher de celles-ci;
- Prévoir en façade un maillage plus large sur l'angle du rez-de-chaussée et revoir les portes d'entrée et de garage en prévoyant des parties vitrées;
- Limiter la saillie du bow-window à maximum 0, 90 m;
- Présenter les matériaux de façade;
- Fournir l'acte enregistré relatif aux servitudes sur la propriété voisine de gauche avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Considérant qu'un plan d'ombrage des constructions avec notice explicative, présentant la situation de l'année à son moment le plus défavorable, portant sur le projet déposé et sur le projet diminué au 3^e étage (voir avis de la commission de concertation du 11/07/2012) ont été joints, démontrant le peu d'impact supplémentaire qu'occasionne la différence de gabarit souhaitée;

Considérant en effet que les coursives comportent un dispositif d'amortissement acoustique et qu'un treillis plus haut au 3^e étage, agrémenté de plantations est prévu;

Considérant qu'un maillage plus large est prévu pour le treillis métallique au rez-de-chaussée, dissimulant le parking pour vélos et voitures;

Considérant que la porte d'entrée de l'immeuble est vitrée;

Considérant que les bow-windows ont une saillie désormais réduite à 90 cm de profondeur;

Considérant qu'une fiche détaillée des matériaux est jointe;

Considérant que le demandeur a fourni l'acte enregistré faisant état de servitudes de vues avec le propriétaire voisin (Association Hospitalière Etterbeek-Ixelles);

Considérant ainsi que le projet amendé, permet de construire un immeuble de dix logements, articulant la transition entre les immeubles implantés à front de la rue Jean Paquot, et une aile de l'hôpital d'Ixelles, implantée en recul.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (Titre I, art. 4: profondeur de bâtisse) et au Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles (art.43 : revêtement de façade) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer au plan numéroté 1/2 daté du 05/12/2011 et au plan 2/2 daté du 25/10/2012 et aux documents cachetés par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale;
- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/02/2012, ses références : **2010.0265**
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc. ...).»;

Considérant que le c.p.a.s. d'Ixelles, 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 les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 150, 153, § 2, alinéa 3, et 188 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la prescription générale 0.6 du P.R.A.S., des articles 11 et 12 et de l'annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement et du principe de l'effet utile de ces mesures;

qu'en une première branche, ils constatent que le projet déroge au R.C.U. mais que ce motif d'enquête a été omis dans l'avis annonçant l'organisation de l'enquête publique; que, selon eux, les dérogations au R.C.U. auraient un impact esthétique très important pour les riverains, qui n'ont donc pas pu formuler leurs observations en parfaite connaissance de cause; qu'ils relèvent également la dérogation au R.R.U. qui concerne la profondeur des constructions, que la partie adverse a omise tant dans l'accusé de réception du dossier que dans l'organisation de l'enquête publique, ainsi que l'atteinte à l'intérieur d'îlot au sens de la prescription générale 0.6 du PRAS, qui n'a aucunement été mentionnée; qu'ils soutiennent que l'autorité a statué sur la demande sans disposer de l'ensemble des réclamations que l'enquête publique aurait suscitées si l'ensemble des dérogations avaient été mentionnées dans l'affiche annonçant cette enquête, de sorte que l'acte attaqué n'a pas pu être justifié en conséquence quant aux motifs d'octroi de ces dérogations; qu'ils critiquent encore la motivation de la dérogation au R.R.U. quant à la profondeur de la construction et la jugent stéréotypée, ajoutant que ce défaut de motivation est d'autant plus grave que

selon les planches du PRAS, l'intérieur d'ilot concerné présenterait un degré de verdurisation insuffisant;

qu'en une seconde branche, ils soutiennent que l'acte attaqué est insuffisamment motivé par rapport aux réclamations introduites par les riverains à propos du gabarit de l'ouvrage projeté, de la valeur patrimoniale des bâtiments à démolir, l'un des deux étant inscrit à l'inventaire, et de l'impact du projet sur la mobilité;

Considérant que la partie adverse répond, quant à la première branche, que l'article 12 et l'annexe 2 de l'AGRBC du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement n'imposent d'indiquer dans l'avis d'enquête publique que les motifs principaux justifiant cette enquête, et qu'en l'espèce l'avis d'enquête publique mentionnait bien les motifs principaux de l'enquête publique; qu'elle fait valoir que le dossier de demande de permis, consultable au cours de l'enquête publique, permettait de se faire une idée exacte du projet et des dérogations qu'il impliquait; qu'elle indique qu'il ressort du formulaire de demande de permis (cadre XV) que plusieurs dérogations au R.C.U. étaient demandées et précisées, en ce qui concerne le revêtement de façade, les bretèches et les balcons, et qu'à la demande de permis étaient joints des plans figurant l'implantation des constructions, de sorte que les riverains ont pu formuler leurs observations en connaissance de cause; qu'elle juge suffisamment motivée la dérogation au R.R.U. relative à la profondeur de construction;

qu'à propos de la seconde branche, elle rappelle que l'autorité n'est pas tenue de rencontrer chacune des observations formulées au cours de l'enquête publique si les motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre pourquoi le permis est octroyé nonobstant ces remarques, et considère que les riverains ont essentiellement soulevé la question du gabarit de l'immeuble pour contester la cohérence architecturale du projet, la densité qu'il génèrera et son impact en terme de mobilité; qu'elle cite les passages de la motivation de l'acte attaqué abordant l'intégration du projet dans son environnement bâti, compte tenu notamment de son volume ainsi que la question de la densité (rapport plancher/sol) induite par le projet; qu'elle estime que les requérants n'exposent pas en quoi la prétendue inscription à l'inventaire des bâtiments empêcherait leur démolition, et ajoute que contrairement à ce qu'ils prétendent, aucun des immeubles en question n'est repris à l'inventaire; qu'elle relève que la question de la mobilité a également été examinée et conclut que la motivation de l'acte attaqué est adéquate;

Considérant que la partie intervenante expose qu'à son sens, le projet ne requerrait pas de dérogation à l'article 4, § 1^{er}, 1^o, du Titre I du R.R.U., au motif que

le bien ne se développe pas sur une parcelle d'angle et qu'il ne s'agit pas d'un projet «trois façades» puisqu'il s'implante sur la limite mitoyenne de la parcelle de l'hôpital, avec une servitude de vue; qu'elle fait valoir qu'en tout état de cause, la dérogation accordée quant au matériau de façade l'est à juste titre et celles relatives à la profondeur de bâtisse sont motivées de manière suffisante et en tenant compte des caractéristiques intrinsèques de la situation urbanistique, ce qui se vérifierait à la vision du projet en trois dimensions; qu'elle précise que l'immeuble à construire est d'un gabarit inférieur à ceux qui l'entourent, qu'il s'implantera à 22 mètres de la façade des requérants, derrière un mur et un écran végétal, qu'il sera moins haut qu'un des immeubles qu'il remplace et interviendra peu sur la vue pour les riverains de la rue Borrens, vu le décrochage réalisé vers le fond de la parcelle; qu'elle ajoute que les motifs de dérogation sont repris dans la demande de permis, qu'ils ont été examinés par la commission de concertation et dans les réclamations ainsi que dans l'avis du collège et dans celui du fonctionnaire délégué; que selon elle, le projet et ses implications ont été bien compris par l'ensemble des riverains et particulièrement par les requérants qui ont réagi lors de l'enquête publique; qu'elle indique encore que la première requérante a pu formuler des remarques précises sur le projet dès le mois d'octobre 2011 et que le c.p.a.s. lui a d'ailleurs indiqué quelles modifications pouvaient être apportées au projet; qu'elle affirme encore, à propos de l'inscription à l'inventaire, qui n'a été évoquée dans aucune des réclamations, que l'obligation prévue par l'article 207 du CoBAT a été respectée puisque le dossier a été soumis à la commission de concertation et que la direction des Monuments et Sites n'a pas fait de remarque à cet égard;

Considérant, quant à la seconde branche, que la motivation de l'acte attaqué ne comporte aucune réponse aux observations des réclamants quant à la démolition des immeubles anciens existants et quant à la discordance entre le projet et le caractère urbanistique des maisons de la rue Borrens et du bas de la rue Jean Paquot; que cet aspect du dossier n'y fait l'objet d'aucune mention, alors que l'inscription de l'un des immeubles existants à l'inventaire – peut-être d'office en application de l'article 333 du CoBAT – avait justifié la saisine de la commission de concertation; que l'acte attaqué ne justifie pas davantage le traitement de l'intérieur d'ilot, que les réclamants critiquaient en évoquant la suppression des jardins des maisons à démolir, et ne fait aucune allusion à la prescription 0.6 du P.R.A.S.; qu'il n'établit aucune comparaison entre le projet et le gabarit des immeubles environnants, alors même qu'il évoque les critiques formulées à propos du gabarit du projet pendant l'enquête publique;

qu'il ressort des plans que la construction en projet dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain et nécessite donc, comme la partie adverse l'a constaté, une

dérogação à tout le moins à l'article 4, § 1^{er}, 1^o, du Titre I du R.R.U.; que, pour motiver l'octroi de cette dérogation, le permis énonce que celle-ci «est relative [et] se limite sur une hauteur de deux niveaux» [*sic*]; qu'une telle affirmation relève du simple constat et ne permet pas de comprendre pourquoi l'autorité a estimé opportun de s'écarter des prescriptions réglementaires en vigueur;

que la seconde branche du moyen est fondée;

Considérant que des débats succincts suffisent à trancher l'affaire; que, l'acte attaqué devant être annulé, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par le c.p.a.s. d'Ixelles est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale au c.p.a.s. d'Ixelles le 4 mars 2013 pour démolir deux maisons d'habitation et construire un immeuble de dix appartements comportant dix emplacements de stationnement au rez-de-chaussée, rue Jean Paquot 57-59.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 700 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le
vingt-sept décembre deux mille treize par :

Mme D. DÉOM, président de chambre f.f.,
M. R. GHODS, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

R. GHODS

D. DÉOM