

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 228.846 du 21 octobre 2014

213.123/XV-2609

En cause : **la commune d'Ixelles,**
ayant élu domicile
chaussée d'Ixelles 168
1050 Bruxelles,

contre :

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

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

Vu la requête introduite le 18 juillet 2014 par la commune d'Ixelles, en ce qu'elle demande la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 avril 2014 accordant à la s.a. Loozenberg un permis d'urbanisme pour la construction de trois immeubles comprenant au total 36 appartements, un commerce et 74 emplacements de stationnement rue de Tenbosch, 83, et d'autre part, «pour autant que de besoin», de la décision du 11 juillet 2013 prise par le même Gouvernement en application de l'article 191 du CoBAT;

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

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

Vu l'ordonnance du 1^{er} octobre 2014 fixant l'affaire à l'audience du 10 octobre 2014 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Mme C. DE LEMOS ESTEVES, attaché, comparaisant pour la partie requérante, et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

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:

Le 23 décembre 2010, la s.a. LOOZENBERG introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune d'Ixelles en vue de construire un ensemble d'immeubles totalisant 36 appartements et 74 emplacements de parking en sous-sol sur une parcelle située rue de Tenbosch, 83.

Les immeubles faisant face au projet sont principalement des maisons à deux étages avec une toiture à versants, d'une hauteur qui varie entre 12 et 17 mètres sous corniche. Toutefois, à gauche du projet, en recul, se situe un immeuble à appartements de 13 niveaux, dénommé «Beaugency», construit dans les années soixante. Un peu plus loin, appartenant au même îlot et donnant sur la place Leemans, est érigé un immeuble de six étages. Le terrain où s'implanterait le projet jouxte la voirie sur 57 mètres et sert actuellement de parking à ciel ouvert.

La parcelle est inscrite en zone de forte mixité au PRAS et l'îlot dont elle fait partie était précédemment couvert par le P.P.A.S. «Ilot 86» du Quartier de Tenbosch, approuvé par l'arrêté royal du 23 mars 1973. Pour la parcelle concernée par le projet, ce P.P.A.S. prévoyait des bâtiments à construire «en dents de scie», d'un gabarit «rez+6» et précédés de zones de recul. Ce P.P.A.S. a été abrogé pour cette seule parcelle par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 novembre 2010, motivé comme suit:

« Considérant qu'il apparaît du dossier annexé à cette délibération que les formalités prescrites par les articles 59 et 60 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ont été remplies;

Considérant que les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol sont dépassées en matière d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation, les gabarits et l'alignement;

Considérant que l'abrogation partielle du plan particulier d'affectation du sol concerne uniquement la zone de construction en ordre fermé de six étages,

rue Tenbosch, établie en majeure partie sur un front de bâtisse obligatoire en "dent[s] de scie" ainsi que la zone de recul à l'avant de celle-ci; que cette zone est non bâtie;

Considérant que l'abrogation partielle ne s'étend pas en intérieur d'îlot; que le maintien de la zone de cours et jardins du plan assure un dégagement de l'intérieur de l'îlot au moins équivalent à celui existant;

Considérant que l'abrogation partielle du plan particulier d'affectation du sol offre la possibilité de redéfinir les gabarits et les implantations en meilleure adéquation avec le cadre urbain environnant;

Considérant qu'en application des règles du bon aménagement des lieux, il conviendra de se référer à la moyenne des gabarits de la rue Tenbosch afin de déterminer la morphologie des futures constructions, à l'exclusion de l'immeuble sis à l'angle de la rue du Prévôt, lequel constitue un gabarit atypique dans le quartier; que le gabarit de l'immeuble de six étages sis à front de la place Leemans est propre à la configuration de la place et ne peut donc pas constituer référence pour les gabarits à définir rue Tenbosch;

Considérant de même qu'il conviendra d'être attentif à ce que la profondeur et la hauteur des immeubles qui seront érigés rue Tenbosch n'enclavent pas l'intérieur d'îlot sis à l'angle de la rue Américaine, de la place Leemans et de la rue Tenbosch;

Considérant que l'abrogation partielle du plan particulier d'affectation du sol se justifie en lieu et place de sa modification;

Considérant qu'en l'absence de plan particulier d'affectation du sol, les éventuelles questions d'affectation seront réglées par les dispositions des plans supérieurs et que celles d'implantation, de gabarit et d'esthétique devront répondre aux prescriptions des règlements d'urbanisme régionaux et communaux, ainsi qu'aux règles du bon aménagement des lieux».

La demande de permis porte sur trois modules, les deux premiers développant des volumes restant à peu près dans les hauteurs des immeubles de droite, soit trois niveaux et un étage partiellement en retrait, tandis que le troisième module, appelé «bâtiment A», se tourne vers l'immeuble Beaugency. Ce bâtiment A est configuré en huit niveaux d'une hauteur de 25,80 mètres. Le tout est d'inspiration nettement contemporaine, cubique et à toits plats.

Une enquête publique se déroule du 25 août au 8 septembre 2011 et suscite sept réclamations.

Le 7 novembre, la commission de concertation donne un avis favorable sous conditions, notamment celle de réduire la hauteur du bâtiment de gauche (bâtiment A) de trois niveaux pour la partie avant donnant sur la rue, d'un niveau pour la partie arrière faisant face au Beaugency et de supprimer la saillie sur l'espace public de la façade en biais. La direction de l'Urbanisme de la Région émet un avis minoritaire favorable conditionnel dans lequel il est notamment demandé de «revoir la hauteur du bâtiment de gauche en proposant un décrochement de volume (ne pas prévoir 7 niveaux sur la totalité de cette partie du bâtiment)».

Le 20 février 2012, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), le collège communal invite le demandeur à

déposer des plans modificatifs répondant aux conditions formulées par les représentants de la commune dans l'avis précité de la commission de concertation.

Le demandeur envoie de nouveaux plans, qui sont réceptionnés le 4 mai. Ils sont accompagnés d'un «complément à la note explicative». Le bâtiment A est désormais divisé en deux volumes, celui de l'arrière restant à sept étages (8 niveaux, hauteur 25,80 m) et celui donnant sur la rue de Tenbosch ramené à six étages (7 niveaux, hauteur 22,74 m). Quelques baies sont ajoutées en façade avant et latérale de ce bâtiment.

En réaction à ces plans, la requérante décide de refuser le permis sollicité, ce qu'elle motive comme suit:

« Considérant que le projet modifié ne répond pas à l'entière des conditions demandées par le Collège;

que, notamment, il ne limite pas les décrochements au niveau de l'espace public en tenant mieux compte de l'alignement au rez-de-chaussée des immeubles;

qu'il ne réduit pas la hauteur du bâtiment de gauche de trois niveaux pour la partie avant donnant sur la rue et d'un niveau pour la partie arrière faisant face au Beaugency;

qu'il ne prévoit pas un recul de la façade du quatrième étage sur l'entière du quatrième étage;

Considérant qu'à défaut de réception de plans modificatifs répondant aux conditions imposées par le Collège des bourgmestre et échevins, la demande de permis d'urbanisme ne peut être que refusée».

Cette décision est portée à la connaissance du demandeur de permis le 17 juillet. Le 9 août, il introduit un recours au Gouvernement contre cette décision et émet le souhait d'être entendu par le Collège d'urbanisme. Cette audition a lieu le 4 octobre. Le 22 octobre, le Collège d'urbanisme indique qu'il n'est pas en mesure de se prononcer, considérant que le Gouvernement devait inviter la commune à procéder à de nouvelles mesures particulières de publicité.

Par un arrêté daté du 11 juillet 2013, la Région décide elle aussi de faire application de l'article 191 du CoBAT et demande des plans modifiés par rapport aux plans originels; en ce qui concerne le bâtiment A, elle exige de «revoir (sa) hauteur en proposant un décrochement de volume (ne pas prévoir 7 niveaux sur la totalité de cette partie du bâtiment)».

Il s'agit du second acte attaqué.

En réalité, les plans modifiés déposés le 4 mai rencontraient déjà la demande formulée par la Région. De nouveaux plans sont réceptionnés le 4 novembre 2013.

Le bâtiment A ne fait l'objet d'aucune modification significative par rapport aux plans précédents.

L'enquête publique est organisée du 12 au 27 décembre. Elle donne lieu à six réclamations et à une demande d'audition.

La commission de concertation donne son avis le 15 janvier 2014. Cet avis est à nouveau favorable sous conditions, parmi lesquelles, entre autres, celle de réduire le bâtiment A de trois niveaux pour la partie avant donnant sur la rue et d'un niveau pour la partie arrière faisant face à l'immeuble Beaugency. La condition est donc identique à celle formulée dans l'avis donné le 7 novembre 2011 sur les premiers plans, sans qu'il apparaisse si la commission tient compte des modifications apportées au projet. La direction de l'Urbanisme de la Région émet cette fois un avis minoritaire favorable sans conditions.

Le 24 avril 2014, la Région octroie le permis sollicité. La motivation propre de cette décision est la suivante:

« [...] »

Considérant que les plans modificatifs introduits répondent aux conditions fixées par le Gouvernement dans son arrêté du 11 juillet 2013;

Considérant que les remarques émises lors de la Commission de concertation sont identiques à celles émises lors de l'avis en première instance;

Considérant dès lors que le Gouvernement s'est prononcé sur ces différentes remarques;

Considérant que l'AATL a remis un avis favorable en commission de concertation;

Considérant qu'une seule remarque a été émise lors de l'enquête publique;

Considérant que cette réclamation portant sur le fait que le projet modifié ne présente que très peu de modifications vis-à-vis du projet initial, qu'il ne présente toujours pas de façades individualisées, qu'il est toujours aussi monumental, qu'il présente toujours des toitures plates;

Considérant que le projet modifié permet un raccord harmonieux entre l'immeuble Beaugency et le numéro 81 de la rue Tenbosch;

Considérant que la suppression de la travée entre les axes AA/CC permet un raccord plus harmonieux avec le bâti existant de la rue;

Considérant que le maintien des hauteurs des autres travées permet une transition avec le bâtiment A et l'immeuble Beaugency; qu'il n'aurait pas été judicieux de réduire également la hauteur de ces travées; que l'ensemble des différentes hauteurs des travées crée une harmonie et permet une transition entre [les] différentes typologie[s] de bâtiment de la rue à cet endroit;

Considérant que le recul du dernier étage du bâtiment A permet de diminuer l'effet de masse de ce bâtiment et sa perception depuis l'espace public tout en assurant une transition avec l'immeuble Beaugency;

Considérant que, comme évoqué dans l'arrêté du 11 juillet 2013, les toitures plates projetées s'intègrent aux caractéristiques urbanistiques du quartier dans la mesure où l'îlot est principalement doté de bâtiments à toiture plate;

Considérant que le projet offre un nombre d'emplacements vélos conforme au RRU;

Que ces emplacements sont facilement accessibles et permettent une utilisation aisée des vélos;

Considérant que les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre I, article 4, 5 et 6 sont accordées;

Considérant que la dérogation à l'article 57 du Règlement Général des Bâtisses de la commune d'Ixelles est accordée;

Qu'il déroge à l'article 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il ne prévoit pas un emplacement de vélos par logement;

Que le nombre d'emplacements de parking doit être adapté en conséquence;

[...]».

Il s'agit du premier acte attaqué;

Considérant que la partie adverse met en doute la recevabilité *ratione temporis* du recours; qu'elle fait valoir que la notification de la décision a été effectuée par une lettre du jeudi 15 mai, qui a dû parvenir le vendredi 16 mai à la requérante, et que le recours, datant du 18 juillet, est dès lors introduit après l'expiration du délai de soixante jours;

Considérant que le courrier recommandé notifiant l'acte attaqué à la requérante est daté du jeudi 15 mai 2014; qu'aux termes de l'article 4, § 2, alinéa 3, du Règlement général de procédure, «lorsque la notification visée au paragraphe 1^{er} est faite par recommandé simple, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est le troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du pli, sauf preuve contraire du destinataire, et ce jour est compris dans le délai»; qu'en l'espèce, le troisième jour ouvrable suivant l'envoi du pli était le mardi 20 mai; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant, quant au second objet du recours, que la requérante l'estime recevable dans la mesure où le premier acte attaqué se réfère à des appréciations émises précédemment;

Considérant que, comme le soulève la partie adverse, l'arrêté du 11 juillet 2013 par lequel le Gouvernement a décidé de mettre en œuvre l'article 191 du CoBAT n'est pas susceptible de faire grief; que sa légalité peut être contestée à l'appui du recours contre le permis lui-même, qui seul modifie l'ordonnancement juridique; que le recours est irrecevable à l'encontre du second acte attaqué;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation du P.P.A.S. «Ilot 186- Quartier Tenbosch» et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 novembre 2010 qui l'a abrogé, du principe *patere legem quam ipse fecisti*, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la

motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir,

qu'elle estime que la partie adverse a délivré le permis attaqué en prenant uniquement en considération l'intégration du projet par rapport à l'immeuble Beaugency, immeuble anormalement haut pour le quartier, et ce, en totale contradiction avec la justification de son arrêté du 25 novembre 2010 abrogeant le P.P.A.S. du 23 mars 1973, sans s'expliquer sur ce revirement d'attitude; qu'elle considère que la partie adverse s'est manifestement fourvoyée en considérant que les travaux sont conformes au bon aménagement des lieux; qu'elle rappelle la motivation de l'abrogation du P.P.A.S. qui, selon elle, exprime une ligne de conduite réglementaire; qu'elle soutient qu'il n'y a aucune ambiguïté possible quant à la portée de l'abrogation intervenue et soutient qu'en abrogeant les dispositions antérieures qui autorisaient un immeuble de «rez + 6» sur la parcelle en cause, en indiquant que les gabarits devraient dorénavant être appréciés de manière globale en faisant abstraction des immeubles «Beaugency» et «Place Leemans», l'autorité a exclu la construction d'un immeuble de huit niveaux, comme en l'espèce; qu'elle ajoute que le projet tend à enclaver l'intérieur d'îlot et à rétablir des décrochements en façade, ce qui ne respecte pas non plus les dispositions visées au moyen; qu'elle dénonce également l'absence de motivation des raisons de s'écarter des avis rendus à deux reprises par la Commission de concertation, avis qui se basaient expressément sur le PPAS et son abrogation;

qu'à titre subsidiaire, elle fait valoir que l'acte attaqué se focalise sur la typologie existant entre l'immeuble «Beaugency» et le n° 81 de la rue de Tenbosch, alors que l'appréciation devait être opérée au regard de la morphologie globale de la rue; qu'elle soutient que la décision fait totalement abstraction de l'impact et de l'intégration du projet sur les habitations situées en face et dans le quartier proprement dit; qu'elle en déduit un manquement au devoir de minutie et une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que le moyen manque en droit en ce qu'il invoque la violation d'un P.P.A.S. abrogé, cette norme n'étant par définition plus en vigueur; qu'il en va de même en tant qu'il invoque la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 novembre 2010 qui l'a abrogé, et du principe *patere legem quem ipse fecisti*; qu'en effet, l'abrogation des prescriptions d'un P.P.A.S. met celles-ci à néant, sans créer d'obligations ou de règles dont la violation pourrait être invoquée;

Considérant que le P.P.A.S. «Ilot 186 - Quartier Tenbosch» prévoyait une construction de six étages sur la totalité de la parcelle litigieuse, avec une implantation en «dents de scie» par rapport à la rue de Tenbosch; que, lorsqu'elle a

approuvé l'abrogation partielle de ce P.P.A.S., la partie adverse a exprimé une conception du bon aménagement de ce quartier, différente de celle qui avait prévalu lors de l'adoption de ce plan; qu'elle a indiqué vouloir privilégier désormais la référence à la moyenne des gabarits de la rue de Tenbosch à l'exclusion des deux immeubles de gabarit important avoisinant la parcelle, et annoncé l'intention de veiller à éviter que la hauteur et la profondeur des immeubles à ériger n'enclavent l'intérieur d'îlot concerné; qu'elle a ainsi exprimé les raisons qui l'amenaient à abroger la prescription en cause, sans instaurer d'autres règles régissant cette parcelle, ni modifier ou abroger celles qui s'appliquaient à la parcelle où est érigé l'immeuble «Beaugency»; que cette décision a pour effet de renvoyer, pour l'examen de futurs projets, aux plans supérieurs et aux règles générales d'appréciation du bon aménagement des lieux;

qu'en accordant le permis attaqué, la partie adverse n'a pas fait revivre les prescriptions qu'elle avait écartées en abrogeant partiellement le P.P.A.S.; qu'en effet, le projet diffère sensiblement, tant par son implantation que par son gabarit, de ce que le P.P.A.S. abrogé autorisait;

qu'en outre, l'appréciation du bon aménagement des lieux telle qu'elle ressort de l'acte attaqué n'est pas véritablement contraire à celle qui s'exprime dans les motifs de l'arrêté du 25 novembre 2010; que, certes, ceux-ci traduisent une préférence pour des gabarits moindres et indiquent qu'il y aura lieu de se référer à la moyenne des gabarits de la rue de Tenbosch, sans y inclure l'immeuble «Beaugency» ni l'immeuble de la Place Leemans, jugés non représentatifs du quartier; qu'ils n'excluent cependant pas qu'il soit tenu compte de l'existence de ces immeubles, qui font partie du cadre bâti environnant et ne peuvent pas être ignorés; qu'il en va d'autant plus ainsi que l'abrogation partielle a laissé intactes les prescriptions relatives à la parcelle occupée par le «Beaugency»; que les motifs de l'arrêté du 25 novembre 2010 n'ont pu avoir pour effet d'écarter les exigences qui résultent des articles 5 et 6 du Titre I^{er} du R.R.U., prévoyant un raccord harmonieux entre des constructions voisines de hauteur différente;

que, dans ces conditions, le premier acte attaqué ne concrétise pas un revirement d'appréciation qui aurait dû faire l'objet d'une motivation spécifique;

que, pour le surplus, la motivation de l'acte attaqué suffit à comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse s'est écartée sur ce point des avis de la commission de concertation, d'autant plus que le second avis de celle-ci, donné le 15 janvier 2014, ne semblait pas avoir été entièrement adapté aux plans modifiés; que la partie adverse a pris en compte les caractéristiques du quartier, notamment en évoquant la présence de nombreux bâtiments à toitures plates, et que les considérations relatives à la transition entre le bâtiment A et l'immeuble Beaugency intéressent par nature les riverains dont l'immeuble fait face au projet; que le maintien de la qualité de l'intérieur d'îlot a été évoquée; que les modifications qui ont été apportées au projet

initial se réfèrent notamment à l'impact visuel trop massif de celui-ci, à l'effet de masse, à l'accord des matériaux avec le bâti existant; que les motifs du permis ne sont entachés d'aucune erreur manifeste d'appréciation;

qu'il résulte de ces éléments que, *prima facie*, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation des articles 153, § 2, et 188 du CoBAT, des articles 3, 4 et 6 du Titre 1^{er} du RRU, de l'article 17 du Titre II du même Règlement, de l'article 57 du Règlement général des bâtisses de la commune d'Ixelles, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, elle dénonce l'acte attaqué en tant qu'il autoriserait des dérogations au Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) alors qu'elles n'auraient pas été sollicitées et ne répondraient pas au prescrit de l'article 153, § 2, du CoBAT; qu'elle développe cette branche en soulignant que la demande de permis ne mentionne qu'une dérogation à l'article 5, § 1^{er}, 2^o, du Titre I^{er} du R.R.U., concernant le gabarit de son projet, et que l'acte attaqué octroie des dérogations aux articles 4 et 6 de ce même titre ainsi qu'à l'article 57 du Règlement général des bâtisses de la commune d'Ixelles, sans que ces dérogations ne résultent de conditions imposées par la partie adverse et tendant au bon aménagement des lieux;

qu'en une deuxième branche, elle fait valoir que le permis attaqué ne prévoit pas de dérogation à l'article 17 du Titre II du R.R.U. ni à l'article 3 de son Titre 1^{er}, alors que le projet impliquerait de telles dérogations, et que l'acte attaqué est contradictoire sur le premier point; qu'elle considère que le nombre d'emplacements pour vélos n'atteint pas un par logement, comme l'exige le R.R.U., soit 36, et observe que le projet en prévoit 23 dans le local en sous-sol et 15 sous un abri dans le jardin, commun avec la société D'Ieteren, sans qu'il soit précisé combien de ces 15 emplacements en surface sont destinés aux besoins de cette société; qu'elle relève la contradiction qui entache la motivation de l'acte attaqué, mentionnant que le nombre d'emplacements est conforme au R.R.U. pour dire ensuite que le projet déroge à celui-ci; qu'elle dénonce également l'absence d'examen de la dérogation à l'article 3 du Titre I^{er} du R.R.U. en ce qui concerne l'implantation du projet et les décrochements par rapport à l'espace public, dérogation pourtant mise en évidence dans l'avis de la commission de concertation du 15 janvier 2014; que, selon elle, cette dérogation n'a donc été ni sollicitée ni accordée;

qu'en une troisième branche, elle soutient que le permis attaqué n'est pas adéquatement motivé quant à l'octroi des dérogations accordées pour le projet et sur certains points; qu'elle y réitère ses critiques quant à la motivation de l'acte attaqué au regard de l'abrogation du P.P.A.S., plus particulièrement en ce qui concerne la dérogation aux articles 5 et 6 du R.R.U. quant à la hauteur des immeubles et aux

toitures; qu'elle estime qu'en délivrant le permis en considération de l'intégration du projet ou de la distance qui sépare les immeubles litigieux du n° 81, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle critique la dérogation à l'article 57 du règlement communal sur les bâtisses, qui selon elle ne pouvait être octroyée qu'à titre exceptionnel, en cas de nécessité, en vue de contribuer au bon aménagement des lieux; qu'elle considère que les remarques de la commission de concertation sur les grandes baies et le grand nombre de terrasses n'ont pas été rencontrées, et que l'appréciation portée ne prend pas en compte l'impact visuel des saillies autorisées et leur aspect massif, ce qui ferait abstraction de l'intégration du projet au cadre bâti; qu'elle critique également l'admission dans le permis d'une teinte de brique gris clair ne s'intégrant pas au bâti existant et conteste l'affirmation selon laquelle l'îlot serait principalement doté de bâtiments à toiture plate;

Considérant, quant à la première branche, que lors du dépôt des plans modificatifs, la société demanderesse a déposé un complément à la note explicative, qui fait le point sur l'évolution du dossier en matière de dérogations; que cette note évoque bien les articles 4 et 6 du Titre I^{er} du R.R.U. ainsi que l'article 57 du règlement communal sur les bâtisses, dispositions visées par le moyen; qu'elle identifie les points sur lesquels, selon le demandeur, le projet requiert encore une dérogation; que, sans juger de la pertinence du point de vue du demandeur de permis sur la nécessité ou non de ces dérogations, il faut considérer qu'il les a demandées pour autant que de besoin, puisque sa note évalue la portée du projet au regard des dispositions citées et que l'attention de l'autorité est ainsi attirée sur l'éventuelle discordance entre leur contenu et le projet; que la première branche du moyen n'est pas sérieuse;

que, quant à la deuxième branche, le projet autorisé par l'acte attaqué prévoit en tout 38 emplacements pour vélos, ce qui est supérieur aux 36 emplacements requis par l'article 17 du Titre II du R.R.U.; que les plans ont été modifiés à cet égard à la demande de l'autorité, la version antérieure ne prévoyant pas d'emplacements au rez-de-chaussée; que la contradiction qui entache la motivation formelle de l'acte attaqué sur ce point paraît résulter d'une erreur matérielle; que les plans sont affectés d'une imprécision sur la répartition des 15 emplacements dans le jardin entre les occupants des logements et la société D'Ieteren; qu'il doit être tenu qu'à défaut de prévoir une dérogation à l'article 17 du Titre II du R.R.U., le permis attaqué érige en obligation l'affectation d'au moins 13 de ces 15 emplacements aux occupants des logements du bloc A; qu'à l'audience, la partie adverse affirme avoir l'assurance qu'il en sera bien ainsi;

qu'il résulte du second acte attaqué que la partie adverse a considéré que le projet tel que modifié ne requerrait plus de dérogation à l'article 3 du Titre I^{er} du R.R.U., les décrochements par rapport à l'espace public se limitant, dans le projet final, aux trois

entrées des bâtiments dont la façade à rue se situe globalement au front de bâtisse; qu'elle a en revanche examiné et autorisé la dérogation à l'article 57 du règlement communal sur les bâtisses, qui vise les saillies en façade; que l'appréciation ainsi portée ne méconnaît pas la portée de l'article 3 du Titre I^{er} du R.R.U., qui vise bien l'implantation même des bâtiments et non le relief des façades; que le permis autorise des reculs pour les entrées d'immeubles et des saillies aux étages; que ces dispositifs d'ampleur limitée ne peuvent être considérés, *prima facie*, comme nécessitant une dérogation à une règle d'implantation des bâtiments; que la deuxième branche du moyen n'est pas sérieuse;

que, quant à la troisième branche, les actes attaqués expriment les motifs pour lesquels la partie adverse a jugé pouvoir autoriser les dérogations accordées, point sur lequel le Conseil d'État ne peut se substituer à elle; que, comme il a été jugé à propos du premier moyen, l'appréciation ainsi opérée n'est pas incompatible avec l'abrogation partielle du P.P.A.S.; que l'article 153 du CoBAT autorise la dérogation au règlement communal sur les bâtisses et qu'il ressort du second acte attaqué que la partie adverse a jugé, après avoir indiqué en quoi elle estimait harmonieuse l'organisation des saillies en façade, qu'une dérogation marginale en profondeur (10 cm) était acceptable et que les façades latérales pleines des saillies se justifiaient par le souci de protéger l'intimité des occupants;

que le second acte attaqué impose au demandeur de permis de «choisir une teinte de brique s'accordant au bâti existant pour le parement des immeubles»; que les plans modifiés indiquent quelle teinte de matériau a été choisie suite à cette indication, et que l'acte attaqué se satisfait sans explication du gris clair ainsi proposé, alors que la commission de concertation avait considéré que ce ton ne s'intégrait pas «suffisamment» au bâti existant; que, si la motivation formelle du permis s'avère indigente sur ce point précis, il appert néanmoins que la partie adverse a jugé quant à elle que la teinte s'intégrait «suffisamment» au bâti existant, point qui ne se prête guère à des développements plus explicites;

qu'enfin, si l'on peut discuter du terme approprié pour qualifier la proportion des bâtiments à toiture plate dans l'îlot, il reste que cette proportion n'est pas manifestement marginale ou minoritaire; que la requérante ne met dès lors en évidence aucun élément erroné ni aucune erreur manifeste d'appréciation; que ni la troisième branche ni dès lors le moyen, ne sont sérieux;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaquée n'est pas remplie,

D É C I D E :

Article 1^{er}

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le vingt-et-un octobre deux mille quatorze par :

Mme D.	DÉOM,	président de chambre f.f.,
M. Fr.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f,

Fr. QUINTIN

D. DÉOM