

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 241.066 du 21 mars 2018

212.523/XV-2564

En cause : **1. FOLENS** Marc (décédé),
2. RASSON André,
3. BECKERS Jean,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe LEVERT
et Ye FENG, avocats,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

Partie intervenante:

la s.a. Capital Construct,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

I. Objet du recours

Par une requête introduite le 19 mai 2014, Marc FOLENS, André RASSON et Jean BECKERS demandent au Conseil d'État d'annuler les décisions suivantes :

1. «la décision prise le 7 mars 2014 par Monsieur BRIARD, collaborateur du Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, vraisemblablement contresignée par le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 11 mars 2014 et notifiée le 12 mars 2014, par laquelle ce fonctionnaire délégué octroie à la N.V. CAPITAL CONSTRUCT le permis de démolir un immeuble, des boxes de garage, abattre cinq arbres et construire un immeuble de douze appartements avec un parking de douze emplacements à 1050 Ixelles, rue Kerckx, n° 50»;

2. «la décision prise 12 mars 2014 par le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale et notifiée le 12 mars 2014, par laquelle ce fonctionnaire délégué octroie à la N.V. CAPITAL CONSTRUCT [un permis ayant le même objet]».

Un arrêt n° 228.225 du 27 août 2014 a rejeté la demande de suspension. Il a été notifié aux parties.

Les requérants ont, par lettre du 15 septembre 2014, demandé la poursuite de la procédure.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du Règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les derniers mémoires ont été régulièrement échangés.

Par une ordonnance du 18 décembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 16 janvier 2018 à 9 heures 30.

M^{me} Diane DÉOM, conseiller d'État, président f.f., a fait rapport.

M^e Ye FENG, avocat, comparissant pour les requérants, M^e Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparissant pour la partie adverse, et M^e Rosa OUBINA CAVIEDES, *loco* M^e Philippe COENRAETS, avocat, comparissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 228.225 du 27 août 2014 qui a rejeté la demande de suspension pour défaut d'urgence.

Dans leur dernier mémoire, les requérants détaillent les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre du chantier. Ils indiquent que la stabilité de l'immeuble voisin a été compromise, qu'il est aujourd'hui inhabitable et que des procédures judiciaires sont pendantes.

Ils affirment que, dans ce contexte, il est apparu que la nappe phréatique affleurait et que des travaux de pompage ont dû être entrepris le 17 novembre 2016. Ils produisent un rapport d'expert selon lequel la déstabilisation de la zone proche du chantier, couplée à l'impact des travaux de pompage, exerce une influence sur la portance des terrains avoisinants et notamment celui du troisième requérant. Des fissures ont été constatées dans cet immeuble et un expert judiciaire a été désigné dans ce cadre par une ordonnance du 8 février 2017 du président du tribunal de première instance de Bruxelles.

IV. Biffure du rôle en ce qui concerne le premier requérant

Considérant qu'il ressort d'un extrait d'acte de décès délivré par l'officier de l'état civil de la ville de Bruxelles, que le premier requérant, Marc FOLENS, est décédé le 27 mai 2017;

Considérant que l'instance n'a pas été reprise dans le délai prescrit par l'article 55 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État; qu'il y a lieu de biffer l'affaire du rôle en ce qu'elle concerne le premier requérant;

V. Recevabilité

A. Quant au premier acte attaqué

1. Argumentation des requérants

Considérant que la requête identifie deux permis d'urbanisme délivrés à l'intervenante, le premier signé le 7 octobre par un collaborateur du fonctionnaire délégué et contresigné par ce dernier, et le second délivré le 12 octobre par le fonctionnaire délégué, contenant une motivation identique; que, dans le mémoire en réplique, les requérants s'en réfèrent sur ce point à la sagesse du Conseil d'État;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que le document que les requérants présentent comme le premier acte attaqué est un projet paraphé par l'agent traitant et par le fonctionnaire délégué, par lequel celui-ci donne instruction de préparer le permis proprement dit; qu'il s'agit d'un acte préparatoire non susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation; que le recours est irrecevable en son premier objet;

B. Quant à l'intérêt au recours

1. Argumentation de la partie intervenante

Considérant que la partie intervenante conteste l'intérêt des deuxième et troisième requérants; que, selon elle, leurs habitations sont situées à plusieurs centaines de mètres de l'immeuble concerné par le projet et n'ont de vue que sur une partie de l'arrière de la parcelle litigieuse; qu'elle fait valoir que la vue du second requérant est coupée par la végétation existante que le projet prévoit de maintenir et d'étoffer par de nouveaux arbres et que celle du troisième requérant se limite à une infime partie de la toiture de l'immeuble; qu'elle considère que les requérants ne démontrent pas *in concreto* que le réaménagement de la parcelle concernée aura la moindre incidence sur leurs conditions de vie; qu'elle répète ces arguments dans son dernier mémoire;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; que le deuxième requérant déclare être propriétaire de l'immeuble situé rue Wéry, n° 30, où il est domicilié; que la rue Wéry forme un angle aigu avec la rue Kerckx et que le jardin du n° 30 est situé à l'arrière des parcelles concernées par le permis attaqué; que le troisième requérant affirme être propriétaire de l'immeuble situé rue Wéry, 40, où il est domicilié, et que son jardin est contigu à la partie arrière du terrain concerné; qu'il s'agit donc de voisins proches; que le projet présente une certaine ampleur et pourrait affecter leur environnement, comme ils l'ont fait valoir dans les réclamations qu'ils ont déposées lors de l'enquête publique; que l'exception ne peut être accueillie; que le recours est recevable;

VI. Premier moyen

A. Argumentation des requérants

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte ainsi que de la violation du principe général de la non-rétroactivité des actes administratifs, des articles 164 et 191 du Code bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT), des articles 1^{er} et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué a été pris par une autorité incompétente, le délai imparti au fonctionnaire délégué pour se prononcer sur pied de l'article 164 du CoBAT étant expiré, de telle sorte que le permis était censé être refusé par l'expiration du délai imparti à ce fonctionnaire pour statuer;

que, dans les développements du moyen, les requérants écrivent que le courrier du 12 mars 2014 annule et remplace la demande de plans complémentaires du 28 février 2014, en manière telle que celle-ci ne peut plus avoir d'effet et n'a donc pas interrompu le délai visé à l'article 164 du CoBAT; qu'ils en déduisent que le fonctionnaire délégué était dessaisi depuis le 10 mars 2014 et que le permis doit être considéré comme ayant été refusé par expiration du délai légal; qu'ils soutiennent que l'on ne pourrait pas reconnaître un effet interruptif à la seconde demande de plans complémentaires sans méconnaître le principe de la non-rétroactivité des actes administratifs;

qu'en réplique, ils exposent que la décision du 12 mars 2014 a un double objet, puisque, d'une part, elle retire rétroactivement celle du 28 février, et que, d'autre part, elle la remplace; qu'ils expliquent que le retrait de la décision du 28 février implique qu'elle ne peut donc plus avoir d'effet suspensif, de telle sorte que le fonctionnaire délégué était dessaisi depuis le 10 mars; qu'ils estiment que l'opération ne pourrait pas se justifier par un impératif de régularisation, lequel aurait dû être indiqué dans la motivation formelle de ladite décision du 12 mars; qu'ils ajoutent que la décision du 12 mars 2014 n'a pu remplacer rétroactivement celle du 28 février 2014, ce qui ne pourrait pas être admis sans porter atteinte à des droits acquis; qu'ils répètent que, sans cette décision, le délai aurait dû être considéré comme étant expiré dès le 10 mars, avec pour conséquence l'existence d'un refus tacite de permis, aujourd'hui devenu définitif;

que, dans leur dernier mémoire, ils répètent ces arguments, contestent que la décision du 12 mars 2014 se limite à corriger une erreur matérielle et ajoutent que la rétroactivité d'un acte administratif ne peut être tolérée que dans des cas d'interprétation restrictive, lorsqu'elle n'a pas pour effet de porter atteinte, même pour l'avenir, à des situations ou droits acquis; qu'ils estiment que la rétroactivité prêtée au courrier du 12 mars 2014 aurait pour effet de les priver du bénéfice d'une situation acquise dans laquelle le fonctionnaire délégué n'était plus compétent pour adopter la décision litigieuse;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que l'article 164, alinéa 6, du CoBAT prévoit ce qui suit :

« Le fonctionnaire délégué notifie simultanément au demandeur et au collègue des bourgmestre et échevins sa décision octroyant ou refusant le permis dans les quarante-cinq jours de la réception de la lettre

recommandée adressée par le demandeur ou de la réception du dossier complet de la demande communiqué à sa requête par le collègue des bourgmestre et échevins. L'absence de décision notifiée dans ce délai équivaut au refus du permis.»;
que l'article 191, alinéa 3, du même Code dispose que :

« Le délai prescrit pour l'octroi du certificat ou du permis par les dispositions du présent Code est suspendu entre la notification par l'autorité au demandeur de la demande de dépôt de plans modifiés et la notification par le demandeur à l'autorité des plans modifiés.»;

Considérant qu'en l'espèce, l'intervenante a invité le fonctionnaire délégué à statuer par un courrier du 22 janvier 2014, reçu le 24 janvier 2014, ce qui a fait courir le délai de 45 jours; que, le 28 février, le fonctionnaire délégué a notifié au demandeur sa décision de demander des plans modifiés sur la base de l'article 191 du CoBAT, en décrivant l'objet de la demande comme «transformer et rénover avec modification du volume»; que cette notification, fût-elle entachée d'une erreur matérielle dans la description de l'objet de la demande, a suspendu le délai de 45 jours; que les plans modifiés ont été notifiés au fonctionnaire délégué le 4 mars 2014 et reçus par lui le lendemain, et que le délai, ayant repris son cours après cette notification du 4 mars, venait à expiration le 14 mars 2014;

Considérant que le 12 mars 2014, le fonctionnaire délégué a signé un nouveau document faisant application de l'article 191 du CoBAT avec la mention suivante : «Cet article 191 annule et remplace le précédent émis le 28/02/2014 et prend effet à la même date du 28/02/2014»; que la seule différence entre les deux documents concerne l'identification de l'objet de la demande, désormais décrit comme consistant à : «Démolir un immeuble et des boxes de garage, abattre 5 arbres, construire un immeuble de 12 appartements avec un parking de 12 emplacements»; qu'il s'agissait donc de corriger une erreur purement matérielle ou une imprécision de rédaction affectant l'*instrumentum* de la décision du 28 février 2014, le *negotium* demeurant inchangé; qu'une telle rectification n'emporte aucune rétroactivité et ne produit aucun effet juridique propre, notamment sur la suspension du délai pour statuer; qu'elle ne fait pas grief aux requérants et n'appelait aucune motivation formelle; que le premier moyen n'est pas fondé;

VII. Deuxième moyen

A. Argumentation des requérants

Considérant que, dans un deuxième moyen, les requérants dénoncent la violation de l'adage *patere legem (quam) ipse fecisti*, du principe général de minutie, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'erreur dans les motifs de l'acte et l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, ils relèvent que, bien qu'elle ait sollicité l'avis de la Commission Royale des Monuments et des sites (C.R.M.S.), la commission de

concertation n'a apparemment pas disposé, lors de sa séance du 28 octobre 2013, de l'avis complet émis par cette Commission en date du 23 octobre 2013, pas plus que la partie adverse, en telle sorte, d'une part, que l'autorité n'a pas pu statuer en pleine connaissance de cause, au mépris de la demande d'avis qu'elle avait estimé devoir solliciter et du principe de minutie et, d'autre part, que l'acte attaqué ne repose dès lors pas sur des motifs pertinents, suffisants et légalement admissibles;

qu'en une deuxième branche, ils allèguent que le second acte attaqué tronque, en toute hypothèse, la portée de l'avis de la C.R.M.S., en telle sorte que la partie adverse a méconnu le devoir de minutie et que l'acte attaqué ne repose dès lors pas sur des motifs pertinents, suffisants et légalement admissibles;

qu'en réplique, les requérants mettent en doute que la commission de concertation et le fonctionnaire délégué aient eu une connaissance effective de l'avis de la commission royale; qu'ils constatent que la notification de cet avis à ces instances n'est pas produit, que le dossier comporte un avis adressé le 30 octobre 2013 à «Monsieur Frédéric Letenre, secrétaire de la Concertation» et qu'il y a des différences entre l'avis de la C.M.R.S. et ce qu'en relate la commission de concertation; qu'ils jugent curieux que dans l'avis de la commission de concertation du 6 mai 2010, cette dernière avait pris un soin particulier à reprendre les différentes critiques émises par la commission royale et trouvent étrange que la partie adverse ait estimé nécessaire de se référer dans le second acte attaqué à l'avis émis par la commission royale en 2010 sur un précédent projet; qu'ils écrivent que cette référence ne manque pas d'étonner dès lors que la commission royale a émis la même demande de préserver la maison existante dans son avis de 2013; qu'ils en déduisent qu'il n'est pas établi que la commission de concertation ou la partie adverse aient eu connaissance de l'avis de la C.R.M.S. et qu'en toute hypothèse la partie adverse a manifestement omis dans sa motivation nombre d'éléments repris dans cet avis et ne répond pas à ceux-ci, que ce soit sur le maintien de la maison existante ou la référence à la procédure de demande de classement du pont Gray-Couronne; qu'ils ajoutent que si les motifs du permis attaqué permettent de justifier l'intérêt de démolir les garages existants, ils sont muets quant à l'impossibilité de conserver la maison pittoresque existante; qu'ils relèvent que l'acte attaqué est également muet quant à une des principales qualités de cette maison, que la commission royale met en exergue à plusieurs reprises, à savoir «le fait qu'elle offre une terminaison intéressante à l'alignement bâti de la rue Kerckx vers le talus du pont»;

que, dans leur dernier mémoire, ils insistent sur le défaut de preuve que la commission de concertation a réellement eu connaissance de l'avis de la C.R.M.S. et soulignent que cette commission n'en a cité que des passages lacunaires, en négligeant notamment les préoccupations exprimées par la C.R.M.S. quant à la stabilité du talus et aux problèmes hydriques;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant, quant à la première branche, que l'avis émis le 23 octobre 2013 par la C.R.M.S. a été officiellement notifié le 30 octobre au secrétaire de la commission de concertation et qu'il est versé au dossier administratif de la partie adverse, contrairement à ce qu'affirment les requérants; que la commission de concertation, qui avait décidé le 25 septembre de reporter son avis dans l'attente de celui de la C.R.M.S., s'est prononcée lors de sa séance du 28 octobre en visant cet

avis, dont elle n'avait pas encore reçu la notification officielle, et en y faisant référence; que, sauf à suspecter un faux en écritures, ces éléments doivent conduire à conclure que la commission de concertation, qui compte parmi ses membres un représentant de la direction des monuments et sites du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, a bien eu connaissance de l'avis qu'elle avait décidé d'attendre et s'est prononcée au vu de celui-ci; que, par ailleurs, cet avis est visé et résumé dans le second acte attaqué, adopté plusieurs mois plus tard; que rien n'amène à penser que le fonctionnaire délégué n'aurait pas eu connaissance de son texte; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la deuxième branche, que l'avis de la C.R.M.S. énonce notamment ce qui suit :

« En conclusion, la Commission constate que la nouvelle situation induite par le projet constituerait un réel appauvrissement urbanistique par rapport à la situation actuelle qui offre un espace ouvert et qualitatif par la présence d'un volume de verdure très important à proximité des ponts, dans un quartier fort dense et déjà fort imperméabilisé. La démolition de la petite maison pittoresque et la construction, sur deux parcelles, d'un immeuble imposant et hors d'échelle, dont la présence visuelle serait écrasante dans ce site en forte déclivité, auraient un impact brutal sur le paysage urbain existant et des conséquences sur la minéralisation excessive de la vallée.

La Commission n'est pas favorable au projet. Elle plaide pour le maintien, si possible, de la maison pittoresque existante en raison des qualités qu'elle présente par rapport à l'alignement qu'elle finalise. Si toutefois ce maintien ne s'avère pas envisageable, elle demande que le futur immeuble qui serait construit en ses lieu et place soit nettement plus modeste que celui proposé par le projet actuel et s'intègre mieux dans le bâti existant en terme de typologie, de gabarit, et d'expression architecturale. Le maintien de la zone verte existante est plus que souhaitable à la fois pour conserver une zone d'aération indispensable à ce quartier très densément occupé et dépourvu d'espaces verts et également pour continuer à offrir un contexte propice à la mise en évidence du pont de l'avenue de la Couronne qui constitue un ouvrage d'art remarquable, emblématique pour le quartier et qui fait actuellement l'objet d'une demande de classement.

Par ailleurs, il faut souligner que ce projet s'avère contradictoire avec les grandes options du contrat de quartier actuellement à l'étude pour la zone de l'"entre deux ponts" et qu'il devrait être revu sur base de celles-ci.

[...]

Outre le fait qu'elle soit en assez bon état et semble, sur plans, agréable à vivre, l'une des principales qualités de la maison pittoresque existante réside dans le fait qu'elle offre une terminaison intéressante à l'alignement bâti de la rue Kerckx vers le talus du pont. Son style est original et un peu atypique, ce qui lui confère également un certain intérêt.

Toutefois, cela revêt peu de sens de pasticher ce style pittoresque dans un futur immeuble qui serait construit en remplacement.

En d'autres termes, il conviendrait de faire un choix clair entre soit conserver la maison pittoresque existante, ce qui est souhaitable en raison de sa cohérence par rapport à l'alignement, du point de vue de son

gabarit, de son époque de construction, *etc.*, soit, si ce maintien n'est pas envisageable, d'éviter l'esthétique caricaturale "bord de mer" et de veiller à s'intégrer de manière cohérente dans l'alignement en préservant l'espace vert existant»;

que la commission écrit encore «plaider de toute façon pour le maintien de la maison existante ou pour un projet plus modeste qui s'intègre mieux dans le contexte bâti et qui permette le maintien de la zone verte existante»;

Considérant que cet avis est donc nuancé; qu'il énonce une préférence pour le maintien de la maison existante pour les raisons qu'il expose, mais n'écarte pas sa démolition et son remplacement par un bâtiment «intégré» si la solution du maintien n'est pas envisageable;

Considérant que la commission de concertation et l'acte attaqué résument l'avis de la C.M.R.S.; que rien ne les obligeait à le citer mot pour mot; que la motivation du permis comporte notamment les passages suivants :

« Attendu que la Commission Royale des Monuments et des Sites a, en sa séance du 23 octobre 2013, émis un avis défavorable sur la demande, indiquant qu'elle ne pouvait souscrire à ce projet qui fait disparaître un contexte qualitatif au profit d'un nouvel aménagement des lieux très peu satisfaisant sur le plan urbanistique, qu'elle demande dès lors de revoir complètement le projet en proposant un immeuble de logement plus modeste qui s'intègre adéquatement dans le tissu urbain existant et qui permette de préserver des zones végétales suffisantes et d'offrir des logements de qualité;

[...]

Considérant que, dans son avis du 21 avril 2010, relatif à la demande précédente, la Commission Royale des Monuments et des Sites a suggéré de conserver cette petite maison pittoresque en précisant qu'elle n'était pas dénuée de qualité;

Que cette maison offre des façades à décor de colombages, qu'elle est en bon état et a conservé ses menuiseries d'origine (châssis à petit bois et caisses à volets);

Que cet immeuble n'est ni classé ni inscrit sur la liste de sauvegarde;

Que l'intérêt patrimonial de l'immeuble en tant que tel n'est pas établi de manière manifeste, mais bien l'intérêt paysager de l'ensemble que constituent la rue Gray, le pont de l'avenue de la Couronne et ses talus boisés, auquel cette maison participe et non les garages;

Que la démolition de cet immeuble n'avait pas été remise en compte [*sic*] dans le refus de permis précédent;

Qu'en effet, la demande précédente prévoyait, après abattage de 8 arbres à haute tige et démolition de la maison, la construction d'un immeuble de cinq niveaux totalisant 1.321 m² de logement (17 logements) et 350 m² de parcage, de locaux techniques et de rangement en sous-sol et se composait de deux bâtiments avec chacun leur accès indépendant, construits sur un garage d'un seul tenant [...]]»;

Considérant que dans la motivation du permis attaqué, le fonctionnaire délégué a donc évoqué la suggestion de maintien de la maison existante, même s'il l'a fait de manière paradoxale en rappelant sur ce point l'avis antérieurement donné par la C.R.M.S. à propos d'un précédent projet; qu'il rencontre cette suggestion en

indiquant qu'à son sens, un intérêt paysager s'attache à l'ensemble que constituent la rue Gray, le pont de l'avenue de la Couronne et ses talus, mais qu'en revanche l'intérêt patrimonial de l'immeuble en tant que tel, qui n'est ni classé ni inscrit sur la liste de sauvegarde, n'est pas établi; que les requérants ne démontrent pas que cette appréciation serait entachée d'une erreur manifeste; que le moyen n'est pas fondé;

VIII. Troisième moyen.

A. Argumentation des requérants

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation du principe général de minutie et des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'incohérence et l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'ils estiment que la partie adverse n'a pas eu égard à la procédure en cours de demande de classement du Pont-Gray-Couronne et au contrat de quartier Maelbeek, bien qu'il s'agisse de décisions qui émanent de cette partie adverse elle-même; qu'ils relèvent que la partie adverse avait pris acte de la demande de classement le 17 octobre 2013 et que la C.R.M.S. en fait état dans son avis du 23 octobre 2013; qu'ils reprochent par ailleurs à la partie adverse de ne pas mentionner les options du contrat de quartier alors que celles-ci avaient été approuvées le 12 décembre 2013;

qu'en réplique, les requérants invoquent l'arrêt n° 213.718, du 7 juin 2011 et soutiennent que le second acte attaqué et la procédure en cours de classement du pont Gray-Couronne relèvent d'une seule et même police administrative régie par le CoBAT, de telle sorte que le fonctionnaire délégué ne pouvait pas ignorer la procédure qui était en cours en vue du classement du pont; qu'ils précisent que le fonctionnaire délégué agit sur délégation du Gouvernement, que le projet litigieux se trouve dans la zone de protection du pont et aurait un impact brutal sur le paysage urbain existant, et que l'avis de la C.M.R.S. souligne la nécessité de prendre en considération la procédure de classement; qu'ils en déduisent qu'en ne le faisant pas, la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'à propos du contrat de quartier, les requérants affirment que même s'il n'a pas donné lieu à une expropriation en vue de sa réalisation, il s'agit d'options urbanistiques définies et approuvées par la partie adverse qui doit les prendre en compte lorsqu'elle se prononce sur un projet; qu'ils estiment que le «principe de minutie» et l'obligation de motivation formelle incombant à toute autorité administrative nécessitaient à tout le moins une motivation relative aux raisons justifiant que la partie adverse s'écarte de sa ligne de conduite adoptée précédemment; qu'ils écrivent que si le contrat de quartier n'exclut pas la démolition de l'immeuble existant, il prévoyait de préserver le caractère vert du terrain; que, selon eux, les actes attaqués ne vont pas dans ce sens en autorisant une implantation sur la presque totalité de la parcelle avec un front de bâtisse de 23 mètres sur une largeur de parcelles de 33 mètres et une profondeur de bâtisse de 15 mètres au maximum pour une profondeur de terrain de 21 mètres, impliquant dès lors l'abattage de 5 arbres;

que, dans leur dernier mémoire, les requérants font valoir que les éléments de motivation de l'acte attaqué quant aux perspectives sur le pont sont insuffisantes et qu'ils n'expriment pas une appréciation de l'impact de l'ensemble du projet; qu'ils rappellent les critères d'appréciation du bon aménagement des lieux en général, ce

qui ne se limite pas à la question des vues, et récuse la référence aux considérations de l'arrêt n° 228.225 du 27 août 2014, rejetant la demande de suspension;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant qu'un arrêté de classement du pont Gray-Couronne a été adopté le 10 décembre 2015; que la décision d'entamer la procédure de classement avait été adoptée le 24 avril 2014, soit après l'adoption de l'acte attaqué, et ne paraît pas avoir été publiée au *Moniteur belge*; qu'il ne peut être reproché à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir tenu compte de cet arrêté;

Considérant, quant à la demande de classement, qu'il ressort du préambule de l'arrêté du 24 avril 2014 que le Gouvernement en a pris acte le 17 octobre 2013; que cette demande porte sur le pont routier sis avenue de la Couronne et rue Gray et que la parcelle sise rue Kerckx, n° 50, n'est pas comprise dans le périmètre du monument classé mais dans la zone de protection; que la prise d'acte d'une demande de classement ne produit aucun effet juridique, même à titre provisoire, à l'égard des biens qui sont susceptibles de constituer la future zone de protection; que, même après le classement d'un bien, rien n'interdit du reste de démolir une construction existante ni de reconstruire un immeuble dans la zone de protection, le but de celle-ci étant, selon l'article 237, § 1^{er}, du CoBAT, de préserver les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci;

Considérant que le préambule de l'acte attaqué montre que son auteur s'est préoccupé des vues du projet vers le pont et à partir du pont; qu'il a notamment imposé, afin de préserver la visibilité du talus, de prévoir une grille plutôt qu'un muret en gabion à l'alignement; qu'il s'est assuré que, le bâtiment s'écartant de la limite mitoyenne, la présence des *bow-windows* n'entrave pas la perspective sur le pont; qu'il a également demandé des plans modificatifs sur la base de l'article 191 du CoBAT en vue notamment de réduire la longueur du bâtiment d'une petite travée d'environ 3 mètres; qu'il expose, dans la conclusion de ce préambule, avoir estimé que le projet ainsi amendé s'insérerait mieux «dans le contexte urbain de cette rue en pente, sur un terrain constructible situé à proximité directe d'un élément du patrimoine remarquable (le pont de la rue Gray)»; que les requérants n'établissent pas que ces motifs ou l'un d'eux seraient matériellement inexacts ni que l'incidence de la proximité du pont aurait été illégalement méconnue;

Considérant, quant au contrat de quartier pour la revitalisation du quartier Maelbeek, que les requérants n'établissent pas que ce qu'ils présentent comme étant le texte définitif de ce contrat de quartier aurait été soumis à l'approbation du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale comme ils l'affirment; que, dans

le document adopté par le conseil communal, la fiche consacrée au bien concerné indique ce qui suit :

«Dans un premier temps, il s'agit d'acquérir le bien afin de préserver le caractère vert du site et d'y développer, dans un second temps, un nouveau bâtiment d'une volumétrie qui maintienne la perspective sur le pont de l'avenue de la Couronne et qui permet de préserver le caractère vert de l'ensemble du site. Ce bâtiment pourra être destiné au logement (à caractère social ou conventionné) ou à un équipement (par exemple une crèche)»;

qu'il n'est pas allégué que la commune aurait mis en œuvre une procédure d'acquisition du bien afin de réaliser ce projet, lequel ne s'oppose d'ailleurs pas à la démolition de la maison existante et à la construction d'un immeuble de logement; que le propriétaire d'un bien n'est pas tenu par les intentions exprimées par l'autorité communale en relation avec l'hypothèse où elle ferait l'acquisition de son bien; que le troisième moyen n'est pas fondé;

IX. Quatrième moyen

A. Argumentation des requérants

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 6 du CoBAT, du principe de l'effet utile de l'enquête publique, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'ils estiment que l'acte attaqué ne repose pas sur des motifs pertinents, suffisants et légalement admissibles qui justifient la délivrance du permis eu égard aux réclamations déposées, méconnaissant l'effet utile de l'enquête; qu'ils considèrent qu'aucun motif du permis ne répond à une série de griefs formulés au cours de l'enquête publique; que, selon eux, l'absence de motivation est particulièrement problématique en ce qui concerne les points suivants :

- 1/ la prescription 0.6. du PRAS n'est pas respectée;
- 2/ le projet comporte des atteintes à la verdurisation, l'environnement, la faune et la flore, eu égard au biotope du site, qui présenterait une vie végétale et animale à préserver et à l'impact sur le projet de la proximité immédiate de la ZICHEE et du pont de l'avenue de la Couronne;
- 3/ la conservation de l'espace vert s'imposerait d'autant plus qu'elle est liée à l'imperméabilisation de cette zone vallonnée;
- 4/ le projet induit une perte de luminosité et un effet d'écrasement autant vis-à-vis des bâtiments situés de l'autre côté de la rue Kerckx qu'à l'arrière en intérieur d'îlot (ce dernier point concernant les deuxième et troisième requérants);
- 5/ des problèmes de stabilité se posent eu égard à la particularité des lieux et notamment la présence de nappes phréatiques;
- 6/ la prescription 2.5.2° du P.R.A.S. n'est pas respectée, le projet ne s'intégrant pas au tissu urbain existant à plusieurs titres dès lors que le quartier est composé exclusivement de maisons unifamiliales à dominante

verticale sans saillies, ou à tout le moins extrêmement limitées et ponctuelles;

7/ il est dérogé aux normes en matière de hauteur de la façade et de la toiture, soit les articles 5 et 6, § 1^{er}, 2° du R.R.U.;

qu'en réplique, ils maintiennent que les réponses à ces réclamations sont inexistantes sur certains points et insuffisantes sur d'autres; qu'ils estiment que l'acte attaqué est muet quant aux points 1 et 4 et que les éléments de motivation relatifs aux autres points sont insuffisants; qu'en particulier, ils soutiennent que ces éléments ne permettent pas de justifier la suppression de la zone d'espaces verts et que, s'agissant des risques liés à la nappe phréatique, il ne suffisait pas de se référer purement et simplement aux essais de sol puisque les critiques des requérants dans leurs réclamations sont précisément dirigées contre ces essais de sol; qu'ils produisent à cet égard un document émanant de l'I.B.G.E., des photos d'un chantier réalisé dans le quartier, une étude de risque émanant d'un bureau d'expert à propos d'un bien situé rue Gray ainsi que des éléments de documentation technique; que, quant au non-respect de la prescription 2.5.2° du PRAS et au grief lié à la dérogation aux normes en matière de hauteur de la façade et de la toiture, soit les articles 5 et 6, § 1^{er}, 2° du RRU, les requérants renvoient aux cinquième et sixième moyens; qu'ils écrivent constater en toute hypothèse qu'au regard des développements particulièrement étayés contenus dans les réclamations, la partie adverse ne répond pas en exposant les raisons qui justifient de s'écarter des griefs qu'ils avaient soulevés;

que, dans leur dernier mémoire, les requérants ajoutent :

- que l'appréciation relative à la verdurisation et à l'intérieur d'îlot est entachée d'erreur manifeste, la plantation de 7 arbres et quelques bambous ne pouvant se comparer à la situation préexistante dans laquelle l'entièreté de la parcelle était arborée, de sorte qu'il n'y a manifestement pas d'amélioration des qualités végétales et paysagères,
- qu'ils insistent sur les éléments techniques déposés à l'appui de leur mémoire en réplique quant aux problèmes d'imperméabilisation, de stabilité et de nappes phréatiques, lesquels démontrent, selon eux, que les conclusions des rapports produits à l'appui de la demande de permis sont inexactes, et observent que toutes leurs craintes se sont réalisées au vu de la situation actuelle,
- qu'ils relativisent la portée de l'expertise jointe à la demande de permis, qui s'exprimait en termes prudents, dénoncent la légèreté de la partie intervenante et ajoutent que les carences de la demande pouvaient facilement être appréhendées si les mesures adéquates avaient été prises tant par la partie intervenante que par la partie adverse suite aux remarques formulées,
- qu'ils observent que la technique des pieux sécants, proposée dans la demande, n'a pu être appliquée à la limite mitoyenne mais seulement avec un recul de 80 cm, ce qui fait perdre un emplacement de garage, ce qui, selon eux, démontre les manquements graves de l'intervenante puisqu'il s'agit d'éléments techniques dont elle aurait pu se rendre compte dès avant l'entame des travaux,
- qu'ils indiquent également que le projet tel qu'autorisé ne pourra pas se réaliser comme prévu, la perte des 80 cm influençant la superficie des pièces le long du mitoyen et la hauteur de la nappe phréatique faisant obstacle à la réalisation du bassin d'orage et de la citerne d'eau pluviale;

B. Appréciation du Conseil d'État

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 édiction; 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; qu'il appartient au requérant d'indiquer, dès la requête en annulation, en quoi la motivation de l'acte attaqué ne comporte pas de réponse aux objections qu'il a formulées;

Considérant qu'en l'espèce, le second acte attaqué résume les réclamations qui ont été introduites au cours de l'enquête publique et développe une motivation détaillée destinée à justifier l'admissibilité du projet; qu'il y a lieu d'examiner les critiques développées par les requérants sur les sept points qu'ils identifient comme problématiques;

Considérant, quant à l'atteinte à l'intérieur d'îlot, que la prescription 0.6. du PRAS dispose comme suit :

« Dans toutes les zones, 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.

Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité»;

que cette prescription n'impose pas une priorité absolue au maintien de la végétation en intérieur d'îlot et n'a pas pour effet de transformer les intérieurs d'îlots en une zone verte, mais y autorise les actes et travaux sous la condition d'améliorer en priorité les qualités énumérées; qu'il résulte de la prescription 1.5, 1°, du P.R.A.S. qu'en zone d'habitation, les actes et travaux relatifs au logement peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot; que le préambule du permis attaqué énumère une série d'éléments, notamment quant aux plantations, et conclut de manière explicite (page 10) à l'absence d'atteinte non admissible à l'intérieur d'îlot; que les requérants ne dénoncent pas la violation de la prescription 0.6 elle-même; que, dans ces conditions, le grief pris d'une motivation insuffisante sur ce point ne peut être retenu;

Considérant, quant au grief relatif à la proximité de la ZICHEE et du pont de l'avenue de la Couronne et aux atteintes portées quant à la «verdurisation»,

l'environnement, la flore et la faune, que la parcelle est entièrement située en zone d'habitation au P.R.A.S.; que l'on n'aperçoit pas la pertinence de l'objection évoquant la proximité de la ZICHEE et que, comme il ressort de l'examen du troisième moyen, la question de la proximité du pont de l'avenue de la Couronne n'a pas été négligée; que, pour le surplus, le préambule de l'acte attaqué répond aux réclamations déposées au cours de l'enquête publique que l'abattage de cinq merisiers situés à l'alignement est inévitable pour la construction de l'immeuble et que le projet prévoit la préservation d'un érable sycomore et de deux frênes communs sur les huit arbres à hautes tiges existant sur le terrain (page 5); qu'il conclut que le projet revu après l'application de l'article 191 du CoBAT s'insère désormais mieux dans le contexte urbain de la rue sur un terrain constructible «en tenant compte du couvert végétal» (page 10); que, même si ces réponses peuvent être jugées discutables et ne satisfont pas les requérants, elles témoignent de ce que leurs réclamations ont été examinées et ont reçu un certain écho dans les exigences imposées au titre de l'article 191 du CoBAT; que les motifs exprimés ne font apparaître aucune erreur de fait ou erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, quant au grief relatif à l'imperméabilisation du terrain, que le préambule du permis indique que «la demande est conforme à l'article 13, alinéas 1 et 2, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme relatif au maintien d'une surface perméable en ce que la superficie imperméable est inférieure à 50 % de la surface de la zone de cours et jardins» (page 5); que le moyen ne dénonce pas la violation de cette disposition et n'explicite pas quelle autre réponse aurait pu être apportée;

Considérant que les réclamations relatives à une perte de luminosité ou à un effet d'écrasement n'étaient appuyées d'aucune précision circonstanciée; que le projet a été modifié en cours de procédure afin de réduire les gabarits de l'immeuble projeté qui, au demeurant, est situé plus bas que les terrains des deuxième et troisième requérants et n'est pas hors gabarit par rapport aux constructions existantes;

Considérant qu'à propos du niveau de la nappe phréatique et des griefs relatifs à la stabilité, le préambule du second arrêté attaqué énonce ce qui suit :

« Considérant que le système constructif choisi propose de construire l'immeuble contre une paroi de pieux tangents, avec pose de tirants d'ancrage définitifs;

Que des essais de sol, l'auteur de projet déclare que le niveau de la nappe est en dessous du futur niveau en sous-sol du projet» (page 5);

que l'auteur de l'acte attaqué a conclu que le projet s'insérerait dans le contexte urbain en tenant compte notamment des problèmes hydrologiques et des techniques spéciales à mettre en œuvre (page 10); que la demande de permis comportait deux rapports techniques indiquant que la nappe phréatique se trouvait largement en-dessous du niveau du sous-sol du projet et qu'il serait recouru à la technique des

pieux sécants; que les réclamants contestaient la fiabilité de ces rapports sans toutefois produire, à l'époque, d'éléments techniques de nature à les mettre en doute; que, pour apprécier le fondement du moyen, c'est-à-dire la réponse aux réclamations formulées lors de l'enquête publique, il y a lieu de tenir compte des éléments portés à la connaissance de la partie adverse et des obligations qui incombait à celle-ci au moment où elle s'est prononcée; que les risques techniques de réalisation des chantiers relèvent de la responsabilité du maître de l'ouvrage et des entreprises chargées de la construction et non de celle de l'autorité administrative saisie d'une demande de permis d'urbanisme; que celle-ci se prononce sur la compatibilité du projet avec les lois et règlements applicables et avec le bon aménagement des lieux, ce qui ne va pas au-delà d'une évaluation marginale de la faisabilité du projet dans des conditions normales; qu'en l'espèce, compte tenu des éléments dont elle disposait, la partie adverse a pu légalement rencontrer les réclamations sans exiger de l'intervenante une démonstration plus étoffée de la faisabilité technique de la construction projetée; que, s'il s'avère que les problèmes rencontrés lors de l'exécution des travaux corroborent *a posteriori* les inquiétudes des réclamants, ils ne peuvent avoir pour effet de rendre le permis d'urbanisme illégal, leur cause pouvant d'ailleurs relever d'une mauvaise exécution des travaux tels qu'autorisés ou du recours à une technique différente de celle qui était autorisée;

Considérant que, quant au respect de l'article 2.5.2° du R.R.U., le permis attaqué résume les réclamations et y répond, dans les termes suivants :

«- le fait que la construction ne respecte pas la condition énoncée au 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol à savoir que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent à celles du cadre urbain environnant, qu'en l'espèce, le projet porte atteinte non seulement à l'harmonie d'un quartier, le bâtiment prévu étant d'une "laideur totale" mais aussi aux qualités esthétique et paysagère du site.

Considérant que le projet respecte la prescription particulière 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol en ce qui concerne la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, l'immeuble ne présentant que des dérogations ponctuelles et limitées;

[...]

Considérant ainsi que le projet d'un petit immeuble de 12 appartements (de gabarit rez-de-chaussée + 2 à 3 étages + toiture en pente), revu sous certains aspects accessoires, s'insère désormais mieux dans le contexte urbain de cette rue en pente, sur un terrain constructible situé à proximité directe d'un élément du patrimoine remarquable (le Pont de la rue Gray), en tenant compte du couvert végétal, des problèmes hydrologiques et des techniques spéciales à mettre en œuvre, sans porter atteinte à l'intérieur d'îlot (absence de dérogation en matière de profondeur) et dans le respect des caractéristiques urbanistiques.»;

que cette motivation est suffisante et permet aux requérants de comprendre pour quelle raison leur réclamation sur ce point n'a pas été retenue, sans que la partie adverse soit obligée de donner les motifs de ses motifs; que, pour le surplus, le

moyen se confond à cet égard avec le sixième moyen, à l'examen duquel il est renvoyé;

Considérant que le permis attaqué comporte une motivation formelle en ce qui concerne la hauteur de la façade et de la toiture; que, pour le surplus, le moyen se confond à cet égard avec le cinquième moyen, à l'examen duquel il est renvoyé;

Considérant qu'il résulte de ces éléments que le quatrième moyen n'est pas fondé;

X. Cinquième moyen

A. Argumentation des requérants

Considérant qu'en un cinquième moyen, les requérants dénoncent la violation des articles 6, 153 et 164 du CoBAT, celle de l'article 5 du Titre 1^{er} du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) consacré aux caractéristiques des constructions et de leurs abords, des formalités soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'erreur dans les motifs de l'acte et l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, ils exposent que les actes attaqués ont été accordés en dérogation à l'article 5 du R.R.U. après qu'aux termes d'un raisonnement et d'une motivation erronée il a été considéré que la hauteur de la façade du projet litigieux était conforme à la hauteur moyenne des autres bâtiments de la rue et de l'îlot; que, selon eux, si l'on se réfère aux immeubles la rue Kerckx, la hauteur de la façade avant du projet dépasse la hauteur moyenne avant des façades des immeubles de cette rue;

que, dans leur mémoire en réplique, les requérants soutiennent à cet égard que la partie adverse aurait dû mesurer les hauteurs en mètres et non par nombre de niveaux et affirment que les mesurages auxquels ils ont fait procéder témoignent d'un dépassement du projet par rapport à la moyenne de la rue; qu'ils produisent le tableau suivant :

hauteur 48 Kerckx	11,08m		
hauteur 25 Couronne	10,04m		
Moyenne de la rue Kerckx entre rue Gray & rue Wéry	9,7m	dépassement du projet par rapport à la moyenne de la rue :	
hauteur projet 50 Kerckx	11,87m	sur les 5,5 premiers mètres	2,17m
	12,23m	sur les 5,5m suivants	2,53m
	9,7m	sur les 5,5m suivants	0,00m
	10,2m	sur les 5,5m suivants	0,50m

qu'ils constatent que le projet dépasse la hauteur de référence (11, 08 m) de 0,79 m sur une largeur de 5,5 m et de 1,15 m sur une autre largeur de 5,50 m; qu'ils ajoutent que, à supposer qu'il faille adopter la méthode subsidiaire et prendre en

compte la moyenne des hauteurs de la rue, force est de constater que les dépassements sont encore plus importants, puisque les dépassements varient de 0,50 à 2,53 mètres; que, selon eux, en toute hypothèse, même en se référant au nombre d'étages des différents biens - *quod non* -, force serait de constater que la majorité des bâtiments de la rue Kerckx ont un gabarit de R+1+T ou R+2+T, soit un total de 3 ou 4 étages, alors que le projet litigieux présente un gabarit de R+3+T ou R+2+T, soit un total de 4 ou 5 étages, ce qui dépasse manifestement la moyenne des bâtiments environnants;

que, dans leur dernier mémoire, ils répètent leur argumentation et concluent que la partie adverse a porté son appréciation sans avoir connaissance des chiffres exacts des hauteurs, ce qui l'a amenée à une erreur manifeste d'appréciation;

qu'en une seconde branche, ils dénoncent un revirement d'attitude du fonctionnaire délégué quant aux lucarnes-pignons autorisées dans la façade principale; qu'ils citent l'avis minoritaire exprimé par le représentant du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale lors de la commission de concertation du 28 octobre 2013 – avis qui préconisait la suppression de ces lucarnes-pignons – et les conditions qui ont finalement été prévues au titre de l'article 191 du CoBAT, qui en admettent le maintien; qu'ils estiment qu'aucune justification n'est donnée à ce revirement d'attitude, ni dans la décision de faire application de l'article 191 ni dans l'acte attaqué;

que, dans le mémoire en réplique, ils écrivent que la question des lucarnes-pignons n'est pas un détail puisque ces dispositifs permettent la création d'un étage en toiture et influencent la hauteur du bâtiment; qu'ils soulignent qu'il s'agit de l'unique modification apportée à la liste des conditions émises dans l'avis de la commission de concertation, dont le surplus est repris à l'identique dans les décisions du fonctionnaire délégué des 28 février et 12 mars 2014; qu'ils considèrent qu'on ne peut prétendre que l'avis minoritaire émane d'une autre personne que le fonctionnaire délégué, dès lors que, selon l'article 2 de l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux commissions de concertation, c'est bien le directeur de la direction de l'Urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement qui doit siéger à la commission de concertation et que l'avis minoritaire est émis au nom de cette direction, de sorte qu'il s'agit bien d'un changement d'attitude dans des considérations émanant d'une même autorité et qu'elle n'est assortie d'aucune motivation;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant, quant à la première branche, que l'article 5, § 1^{er}, du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme dispose comme suit :

« La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.

La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;

2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.»;

Considérant que l'acte attaqué accorde une dérogation à l'article 6, § 1^{er}, 2°, alinéa 7, du règlement régional d'urbanisme en ce que le niveau sous corniche du volume de gauche est aligné à celui du bâtiment voisin de gauche alors qu'il devrait être plus bas pour tenir compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol; que, pour le surplus, il consacre à la question de la hauteur des constructions prévues les développements suivants :

« Considérant qu'en l'absence de constructions voisines, la hauteur de la façade avant est, suivant l'article 5, § 1^{er}, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, déterminée en fonction de celle des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot;

Qu'en l'espèce, l'immeuble voisin de gauche, de deux étages sur rez-de-chaussée rehaussé d'une toiture à la Mansart, fait office de référence de ce côté et présente une hauteur de façade en mitoyenneté de 11,50 mètres;

Qu'aucune construction n'est par contre présente du côté droit avant le pont de l'avenue de la Couronne;

Que le premier immeuble du côté droit de la parcelle sur le pourtour de l'îlot, avenue de la Couronne (n° 25), présente un étage sur rez-de-chaussée rehaussé d'une toiture à la Mansart et est situé beaucoup plus haut, en surplomb de la rue Kerckx;

Que, compte tenu de la très forte dénivellation du terrain, il ne peut être tenu compte de l'immeuble de l'avenue de la Couronne et qu'il y a dès lors lieu de prendre en compte la hauteur moyenne des autres constructions de la rue, en application de l'article 5, § 1^{er}, alinéa 3, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que les deux immeubles situés à gauche du projet présentent deux étages sur rez-de-chaussée rehaussés d'une toiture à la Mansart;

Que l'immeuble suivant présente deux étages sur rez-de-chaussée avec toiture plate;

Que les immeubles suivants constituent l'arrière des immeubles de la rue Wéry;

Que la majorité des immeubles de cet îlot, bordé par l'avenue de la Couronne et les rues Wéry, Kerckx et Gray, présente deux étages sur un rez-de-chaussée ou un bel étage, rehaussés d'une toiture à versants ou à la Mansart (soit quatre niveaux au total);

Que les trois immeubles situés juste en face du projet, rue Kerckx, présentent un gabarit général de trois niveaux (R+2; R+1+M; R+2+T);

Que les immeubles de la rue Gray situés également en face du projet, sur l'autre versant de vallée, présentent deux étages sur rez-de-chaussée rehaussés d'une toiture à la Mansart;

Considérant qu'après construction, celui-ci présentera une hauteur de deux à trois niveaux sur rez-de-chaussée, rehaussés de toitures à versants;

Que le volume projeté s'aligne, côté rue, au profil de toiture de l'immeuble de gauche, sur une largeur de 11,40 m; qu'au-delà, le faîte et la hauteur sous corniche sont abaissés de 2,19 m et 2,58 m, sur une largeur de 8,80 m, la hauteur de faîte étant réduite d'1 m sur la dernière travée;

Que les toitures sont composées de toitures à la Mansart dont les raccords sont composés de pan de toiture (croupes);

Considérant que ces toitures sont conformes aux dispositions de l'article 89 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles et tend au respect de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que, côté rue, l'immeuble déroge à l'article 6, § 1^{er}, 2^o, alinéa 7 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le niveau sous corniche du volume de gauche est aligné à celui du bâtiment voisin de gauche alors qu'il devrait être plus bas pour tenir compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol;

Qu'à l'arrière, le profil de la toiture projetée dépasse ponctuellement de 1 m le profil de l'immeuble voisin;

Que le projet tient mieux compte de la déclivité importante de la rue Kerckx mais que, compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de marquer dans le gabarit de toiture la différence correspondant au dénivelé et d'assurer ainsi un raccord harmonieux entre les différents immeubles.»;

Considérant que cette motivation manque de précision en ce qu'elle évalue la hauteur moyenne des façades des constructions de la rue sur la base du nombre de leurs niveaux alors que c'est en mètres qu'elle définit la hauteur de l'immeuble mitoyen au projet; que, toutefois, une telle imprécision ne suffit pas à établir l'illégalité de la décision qui fait application de l'alinéa 4 de la disposition précitée, comme c'est le cas en l'espèce - la mention de l'alinéa 3 dans la décision constituant manifestement une erreur matérielle -; qu'en effet, contrairement aux alinéas 2 et 3, l'alinéa 4 n'établit pas de limites exactes mais prévoit de fixer la hauteur admissible «en fonction» de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue; que, dans ce cadre, une évaluation quelque peu approximative des hauteurs n'est pas nécessairement cause d'illégalité; qu'il y a toutefois lieu de vérifier si le projet enfreint, ou non, les normes fixées par l'article 5;

Considérant que, selon les mesures proposées par les requérants (mémoire en réplique, page 27), la construction voisine de gauche, soit le 48, rue Kerckx, présente une hauteur sous corniche de 11,08 mètres et la construction la plus proche à droite en suivant le pourtour de l'îlot, soit le 25, avenue de la Couronne, une hauteur de 10,04 mètres, et qu'ils évaluent à 9,70 mètres la hauteur moyenne des constructions de la rue; que, sur la base de ces mêmes mesures, la construction autorisée par l'acte attaqué atteint en moyenne, sur l'ensemble de sa largeur, une hauteur de 11,02 mètres, les variations de hauteur étant liées à la forte déclivité de la rue; que, du côté gauche, la corniche se situe dans le prolongement de l'immeuble sis au n° 48 et que cette hauteur diminue ensuite pour les deux travées suivantes, selon la pente de la rue, la plus faible hauteur étant de 9,70 mètres; qu'il ressort de ces

éléments que, compte tenu de la configuration des lieux, la hauteur du projet a été appréciée raisonnablement tant en rapport avec la construction voisine, qui nécessitait un raccord harmonieux, qu'avec la hauteur moyenne des constructions de la rue;

que, dans ces conditions, l'erreur commise dans la motivation de l'acte attaqué est restée sans incidence sur l'appréciation de la partie adverse; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, que le préambule du second acte attaqué justifie le maintien des lucarnes dont la suppression avait été recommandée dans l'avis favorable minoritaire de la direction de l'urbanisme du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale lors des travaux de la commission de concertation :

« Que ces éléments (balcons, oriels, *etc.*) confèrent un rythme parcellaire à la façade, que, prolongés par des lucarnes-pignons, ils s'inspirent de l'architecture à colombage de la maison existante. »;

que le fonctionnaire délégué a donc estimé que ces dispositifs présentaient, en rappelant la maison existante, un certain intérêt paysager; qu'il a ainsi indiqué pourquoi il s'écarterait, sur ce point, de l'appréciation émise par un représentant de son administration lors de la commission de concertation du 28 octobre 2013; que ni la seconde branche ni le moyen, ne sont fondés;

XI. Sixième moyen

A. Argumentation des requérants

Considérant que les requérants dénoncent en un sixième moyen la violation de la prescription 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol adopté par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 (PRAS), celle des articles 153 et 164 du CoBAT en ce qu'ils consacrent la sauvegarde du bon aménagement des lieux, la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'insuffisance et l'erreur dans les motifs de l'acte, l'erreur manifeste d'appréciation et l'excès de pouvoir; qu'ils citent la prescription 2.5.2° du PRAS, qui dispose que «2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant » et relèvent que le second acte attaqué mentionne, pour ce qui concerne la prescription 2.5.2° du PRAS, «que le projet respecte la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en ce qui concerne la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, l'immeuble ne présentant que des dérogations ponctuelles et limitées»; qu'ils considèrent que la disposition en cause est manifestement méconnue en l'espèce puisque la notion de caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant implique de se référer à ce cadre-là et non pas de se limiter à constater que l'immeuble en cause ne présente que des dérogations ponctuelles et limitées à des règlements pris *in abstracto*; qu'ils expliquent qu'il ne suffit pas de dire, par exemple, que l'immeuble déroge de manière limitée à l'article 6 du R.R.U. - *quod non* - pour

considérer que le projet s'intègre dans le cadre urbain environnant; que les requérants estiment que la motivation du second acte attaqué est insuffisante ou entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'elle ne rencontre pas les avis de la Commission royale des monuments et des sites et de la commission de concertation en ce qui concerne l'intégration du projet dans le cadre urbain environnant;

qu'ils critiquent le projet qui déroge à l'article 6 du R.R.U. quant aux hauteurs de toiture en ne prenant pas en considération, à suffisance, la déclivité de la rue Kerckx - tenant compte de la largeur moyenne des bâtiments de la rue - accentuant encore par là l'absence d'intégration du projet dans le cadre urbain environnant; qu'ils reprochent également au projet une emprise au sol importante et le choix des matériaux; qu'ils précisent que la notion de «cadre urbain environnant» ne se confond pas avec celle de «paysage urbain» ni avec les caractéristiques architecturales du cadre urbain, comme l'indique le second acte attaqué à propos du «rythme parcellaire à la façade»;

qu'en réplique, ils font valoir que les modifications apportées au projet sont minimales et que la référence au projet précédent ou à la maison existante à démolir est dénuée de pertinence quand il s'agit de prendre en compte le cadre urbain environnant existant; qu'ils écartent la référence que les parties adverse et intervenante font à l'arrêt en référé dès lors que les appréciations citées ont trait à la condition de l'urgence et que certaines d'entre elles sont erronées en ce qui concerne la hauteur et le gabarit, le peu d'ampleur des modifications apportées au projet après l'application de l'article 191 du CoBAT et l'absence de pertinence de la référence à la maison existante que le projet est amené à remplacer;

que, dans leur dernier mémoire, ils soulignent que les modifications imposées en vertu de l'article 191 sont particulièrement limitées et insuffisantes pour assurer un respect des caractéristiques urbaines environnantes; qu'ils répètent qu'il ne fallait pas avoir égard au cadre urbain préexistant (maison à démolir) mais bien à celui qui entourera le projet une fois réalisé; qu'ils voient dans une partie de la motivation de l'acte attaqué de simples descriptions ou des mentions stéréotypées;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que la prescription 2.5, 2°, du plan régional d'affectation du sol prévoit, au titre de conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :

« 2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.»;

que, selon le glossaire, par «caractéristiques urbanistiques d'un immeuble, d'une construction ou d'une installation», il faut entendre : «Implantation, dimension, architecture et matériaux de construction, dégagement, aménagement de parties non bâties, clôtures,...»; que, dès lors, contrairement à ce que les requérants prétendent, les caractéristiques architecturales du cadre urbain environnant doivent donc bien être prises en considération, en même temps que les autres critères pertinents;

Considérant qu'en l'espèce, après l'enquête publique et après les avis donnés par la Commission royale des monuments et des sites ainsi que par la commission de concertation, le fonctionnaire délégué a décidé sur la base de l'article

191 du CoBAT d'imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande de permis d'urbanisme; que plusieurs de ces conditions tendent manifestement à rencontrer des objections qui avaient été émises à l'encontre du projet initial en ce qui concerne sa compatibilité avec les caractéristiques urbanistiques des constructions situées dans le cadre urbain environnant; qu'il en va ainsi des conditions suivantes :

- réduire la longueur de l'immeuble d'une petite travée de +/-3,3m (à l'exception de l'entrée de parking) et retravailler la troisième façade en conséquence;
- revoir l'entrée de parking (rampe) qui, située à l'extérieur de l'immeuble, doit être intégrée dans un aménagement paysager (pergola,...);
- marquer dans le gabarit de toiture la différence correspondant au dénivelé et assurer ainsi un raccord harmonieux entre les différents immeubles;
- revoir l'expression de la façade principale, en réduisant les saillies à maximum 0,70 mètre, en les rendant conforme aux dispositions communales et régionales;
- préserver la visibilité du talus, ne pas placer de mur en gabion à l'alignement mais plutôt prévoir une grille suffisamment haute pour éviter toute intrusion sur le site;
- diversifier le type de plantation en prévoyant par exemple la plantation d'arbres d'essence indigène (robinier ou charmes fastigiés) ainsi que des massifs arbustifs;
- rendre les balcons en façade arrière conformes aux dispositions du Code civil sans prévoir de rehausse de mur mitoyen ou ne pas aménager de terrasses à proximité de la limite mitoyenne gauche.

que le préambule de l'acte attaqué aborde brièvement chacune des modifications apportées au projet; que les requérants qualifient ces modifications de minimales et accessoires, mais qu'il n'en reste pas moins qu'elles peuvent contribuer à une meilleure intégration du projet dans le cadre urbain environnant et manifestent l'attention qui a été portée à cette question;

Considérant que, par ailleurs, le préambule du permis attaqué comporte de nombreuses considérations sur les caractéristiques des immeubles environnants, auxquels l'immeuble en projet est comparé; que ces considérations, qui sont en rapport avec les objections soulevées en cours de procédure, portent sur des questions sur lesquelles l'autorité compétente dispose d'un large pouvoir d'appréciation et constituent une motivation suffisante; que les requérants n'établissent pas que les motifs allégués seraient entachés d'erreur de fait ou d'erreur manifeste d'appréciation; que, même si le style architectural du projet n'est pas identique à celui des autres constructions de la rue, cette circonstance ne suffit pas à établir que le projet ne «s'accorde» pas au cadre urbain environnant, comme le

prévoit l'article 2.5.2° du P.R.A.S., notamment dès lors que le gabarit projeté reste en relation avec celui des immeubles du quartier et qu'il a été tenu compte de la proximité du pont et de la configuration spécifique des lieux; qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de trancher les opinions divergentes des requérants et de la partie adverse quant à l'intégration harmonieuse d'un projet dans son environnement ou quant à ses qualités esthétiques; que le sixième moyen n'est pas fondé,

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

L'affaire est biffée du rôle du Conseil d'État en ce qu'elle concerne le premier requérant.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 1350 euros, sont mis à la charge de la succession du premier requérant, à concurrence de 450 euros, et à la charge des deuxième et troisième requérants, à concurrence de 450 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt-et-un mars deux mille dix-huit par :

M.	Michel LEROY,	président de chambre,
M ^{me}	Diane DÉOM,	conseiller d'État,
M.	Frédéric GOSSELIN,	conseiller d'État,
M.	Frédéric QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN

Michel LEROY