

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 176.533 du 8 novembre 2007

A.172.499/XIII-4148

En cause :

1. **SERVAES** Jacqueline,
 2. **MABIC** Nicole,
 3. **ROPERS** Alain,
 4. **MOFFETT** Larry,
 5. **VANDEN BERGHE** André,
- ayant tous élu domicile chez
Me Vincent LETELLIER , avocat,
rue Royale 233
1210 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune d'Ixelles,**
2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS , avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

OOSTENS Micheline,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAFRAN, avocat,
Dieweg 274
1180 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 28 avril 2006 par Jacqueline SERVAES, Nicole MABIC, Alain ROPERS, Larry MOFFETT et André VANDEN BERGHE qui

demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 28 novembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à Micheline OOSTENS l'autorisant à construire sur un terrain situé 41, rue du Président, un immeuble de cinq logements ainsi que de la décision du fonctionnaire délégué du 29 août 2005 accordant des dérogations au règlement régional d'urbanisme;

Vu l'arrêt n° 163.546 du 12 octobre 2006 suspendant l'exécution des actes précités;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu les demandes de poursuite de la procédure introduites les 16 et 17 novembre 2006 par les parties adverses;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 15 novembre 2006 par Micheline OOSTENS, partie ayant intérêt à la solution de l'affaire;

Vu l'ordonnance du 27 novembre 2006 considérant que la demande de poursuite de la procédure formulée par Micheline OOSTENS emporte demande d'intervention dans la procédure en annulation et accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. HOUYET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 9 mars 2007 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 16 août 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 octobre 2007;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me V. LETELLIER, avocat, comparaissant pour les requérants, M^{me} A. PALMAERTS, fonctionnaire, comparaissant pour la première partie adverse, et Me C. DE LEMOS, loco Me J. SAFRAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 15 décembre 2003, Micheline OOSTENS demande au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles un permis l'autorisant à construire un immeuble comportant cinq logements sur un bien situé 41, rue du Président à Ixelles, cadastré section A1, n° 350n8.

Après dépôt des documents destinés à compléter la demande, il est accusé réception de celle-ci le 20 avril 2004.

2. Une enquête publique est organisée du 10 au 24 mai 2004 en raison du fait que le projet de la demanderesse implique une dérogation aux articles 4, 6 et 13 du titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.). Cinq réclamations et demandes d'audition par la commission de concertation sont adressées à la commune d'Ixelles.

3. Le 9 juin 2004, la commission de concertation donne un avis défavorable à l'encontre de la demande. Cet avis est rédigé de la manière suivante :

- " - attendu que la demande tend à construire un immeuble de 5 logements sur un terrain non bâti;
- considérant que 5 réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique, portant, notamment, sur l'alignement de la construction au bâtiment voisin de gauche le plus élevé et hors gabarit dans la rue, sur l'abattage d'arbres de haute tige apportant une qualité de vie aux habitants et sur l'emprise du parking en sous-sol sur le jardin;
- considérant que le volume du bâtiment projeté s'aligne sur celui de l'immeuble voisin de gauche, hors gabarit par rapport aux immeubles de cette partie d'îlot, tant en hauteur qu'en profondeur;
- considérant que le dépassement en profondeur du bâtiment de droite, aussi bien celui de 3 m au premier et deuxième étages que celui de 6,73 m au troisième étage, ainsi que celui de 4 m bordant la terrasse au quatrième, sont de nature à nuire aux conditions d'habitabilité de l'immeuble de droite;

- considérant qu'il convient de ne pas dépasser le profil mitoyen de l'immeuble de gauche, ni celui de l'immeuble de droite aux étages, à une distance d'au moins 3 m de celui-ci, afin de ne pas modifier les caractéristiques des immeubles avoisinants, dont ceux de la rue Isidore Verheyden situés à proximité;
- considérant que les parkings souterrains occupent plus de 50 % du jardin et que sept emplacements sont prévus pour cinq logements, mais que le parking possède un accès du côté du bâtiment de la rue Isidore Verheyden, situé sur (la) même parcelle, et qu'il convient de préciser la répartition des emplacements de parking entre les deux immeubles;
- considérant qu'une partie de la façade est traitée de manière identique à la porte de garage, en bardage métallique gris foncé;
- considérant qu'un même traitement est prévu sur la partie gauche de la façade du rez-de-chaussée abritant un local de rangement;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas traiter le rez-de-chaussée comme une façade aveugle, de prévoir l'accès du local rangement à l'intérieur de l'immeuble et de pourvoir celui-ci de fenêtres;
- considérant que les éléments de composition de façade (balcons en saillie de 4,20 m de large, fenêtres pivotantes de 1,70 x 1,70 m,...) sont disproportionnés par rapport aux caractéristiques des immeubles de la rue;
- considérant qu'il y a lieu en outre de vérifier si une demande de permis de lotir est nécessaire si la parcelle est destinée à la vente;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée".

4. Micheline OOSTENS produit des plans modifiés et une nouvelle enquête publique est organisée du 25 avril au 9 mai 2005 en raison du fait que le projet de la demanderesse implique une dérogation aux articles 4, 6 et 13 du titre I^{er} du R.R.U.. Onze réclamations et une pétition sont adressées à la commune d'Ixelles.

5. Le 25 mai 2005, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel à l'égard de la demande modifiée. Cet avis est rédigé de la manière suivante :

- "
- attendu que la demande tend à construire un immeuble de 5 logements sur un terrain non bâti;
 - attendu que 9 réclamations et une pétition totalisant 11 signatures ont été introduites au cours de l'enquête publique, portant principalement sur le gabarit important de l'immeuble, sur l'alignement de la construction au bâtiment voisin de gauche le plus élevé et hors gabarit dans la rue, sur l'abattage d'arbres à haute tige apportant une qualité de vie aux habitants, sur l'emprise conséquente du parking en sous-sol sur le jardin et sur la fermeture de l'aéra existant au milieu du bâtiment de gauche;
 - vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 9 juin 2004 pour la même demande;
 - considérant que la profondeur du parking en sous-sol a été réduite de 0,50 m en fond de parcelle et de 1,50 m environ sur la parcelle de la rue Verheyden;
 - considérant que le parking occupe ainsi moins de 50 % de la zone de cours et jardins, si l'on considère le terrain du n° 13 de la rue Verheyden, et ne déroge plus à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - considérant que le demandeur a indiqué en séance sa volonté d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot;
 - considérant qu'un emplacement de parking est prévu par nouveau logement et un emplacement pour l'immeuble sis rue Verheyden;

- considérant qu'à l'arrière, le nouvel immeuble s'aligne aux étages, à une distance d'au moins 3 m, sur le profil mitoyen des immeubles voisins;
- considérant cependant que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse de 3 m celui de l'immeuble de droite, que cette disposition ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen et qu'elle n'est pas de nature à nuire aux caractéristiques de la parcelle voisine;
- considérant que seul le volume arrière arrondi déroge à l'article 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant qu'un étage a été ajouté à ce volume arrondi par rapport au projet précédent;
- que cet ajout augmente l'effet de masse de l'immeuble du côté de l'intérieur d'îlot, d'autant plus que celui-ci est situé à proximité d'un angle de l'îlot, et qu'il convient de ne pas dépasser de manière aussi importante le niveau de la terrasse arrière du deuxième étage de l'immeuble voisin de droite;
- considérant qu'à l'avant, un nouveau volume a été ajouté du côté droit au quatrième étage de l'immeuble;
- qu'il y a lieu de mieux respecter la hauteur de corniche des immeubles de cette partie de la rue, tout en considérant que l'immeuble de gauche est anormalement haut;
- qu'il convient par conséquent de placer ce volume en retrait de 2 m, correspondant à l'emplacement de la souche de cheminée de l'immeuble de droite;
- considérant que les logements offrent de bonnes conditions d'habitabilité;
- considérant cependant qu'il convient de prévoir une aire de rotation de minimum 1,50 m de diamètre sur les paliers d'ascenseur, conformément à l'article 11 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que les permis d'urbanisme délivrés pour l'immeuble de gauche mentionnent des cuisines et une cage d'escalier en bordure de l'aéra situé contre la mitoyenneté;
- considérant que les modifications apportées au traitement de la façade concourent à une meilleure intégration de l'immeuble dans le front bâti;
- considérant cependant qu'une partie de la façade est recouverte d'un bardage métallique gris foncé qui s'accorde mal aux caractéristiques dominantes des façades de la rue et de celles de l'intérieur de l'îlot;
- considérant qu'un enduit teinté serait davantage en harmonie avec le cadre urbain environnant;
- considérant qu'il y a lieu d'intégrer les descentes d'eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade, conformément à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que, moyennant modifications, le projet n'est pas de nature à nuire au bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE, sous réserve de :

- réduire d'un niveau l'avancée arrondie en façade arrière;
- reculer, en façade avant, le nouveau volume du quatrième étage, côté droit, de 2 m environ;
- se conformer au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite et, notamment, prévoir une aire de rotation de 1,50 m minimum sur les paliers d'ascenseur;
- ne pas placer de bardage métallique sur les façades, tant à l'avant qu'à l'arrière;
- intégrer les descentes d'eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade;
- prévoir une finition claire du mur clôturant l'aéra de l'immeuble mitoyen gauche;
- fournir des plans modificatifs à la Commune pour la délivrance du permis d'urbanisme".

6. Le 14 juillet 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles émet un avis favorable conditionnel et demande au fonctionnaire délégué d'accorder des dérogations aux articles 4, 6 et 13 du R.R.U.. Cet avis et cette demande sont motivés dans des termes identiques à ceux de l'avis de la commission de concertation du 25 mai 2005.

L'avis favorable est donné sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- " 1. les mesures de sécurité prescrites par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale seront de stricte application;
- 2. le raccordement au réseau d'égout public devra obligatoirement être réalisé via une chambre de visite équipée d'un siphon disconnecteur;
- 3. les prescriptions du Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines seront de stricte application (la rehausse de mitoyen devra être réalisée au moyen des mêmes matériaux et de la même épaisseur que le mur existant);
- 4. les murs d'héberge seront traités dans le même style que les façades et avec des matériaux identiques;
- 5. des plans modificatifs devront être transmis à la Commune pour la délivrance du permis d'urbanisme, respectant les conditions suivantes :
 - réduire d'un niveau l'avancée arrondie en façade arrière;
 - reculer, en façade avant, le nouveau volume du quatrième étage, côté droit, de 2 m environ;
 - se conformer au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite et, notamment, prévoir une aire de rotation de 1,50 m minimum sur les paliers d'ascenseur;
 - ne pas placer de bardage métallique sur les façades, tant à l'avant qu'à l'arrière;
 - intégrer les descentes d'eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade;
 - prévoir une finition claire du mur clôturant l'aéra de l'immeuble mitoyen gauche".

La demande de dérogation est formulée comme suit :

- " Demande de dérogation :
 - au Règlement Régional d'Urbanisme : Titre I art. 4 (profondeur), art. 6 (toiture) et art. 13 (maintien d'une surface perméable)".

7. Le 29 août 2005, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel à l'égard de la demande modifiée et accorde des dérogations aux articles 4, 6 et 13 du R.R.U.. Cette décision, qui constitue le second acte attaqué, et cet avis sont motivés dans des termes identiques à ceux de l'avis de la commission de concertation du 25 mai 2005. L'avis favorable est aussi assorti des mêmes conditions que celles émises dans l'avis du 25 mai 2005 précité.

8. A la suite de cet avis, Micheline OOSTENS produit une nouvelle fois des plans modifiés.

9. Le 28 novembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles accorde le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue le premier acte attaqué, reprend l'avis de la commission de concertation ainsi que l'avis et la décision du fonctionnaire délégué précités et comporte la motivation identique suivante :

- " - attendu que l'objet de la demande est situé au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation;
- considérant qu'une première demande a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission de concertation du 9 juin 2004;
- considérant que des plans modificatifs ont été soumis à une nouvelle enquête publique;
- attendu que 9 réclamations et une pétition totalisant 11 signatures ont été introduites au cours de l'enquête publique, portant principalement sur le gabarit important de l'immeuble, sur l'alignement de la construction au bâtiment voisin de gauche le plus élevé et hors gabarit dans la rue, sur l'abattage d'arbres à haute tige apportant une qualité de vie aux habitants, sur l'emprise conséquente du parking en sous-sol sur le jardin et sur la fermeture de l'aéra existant au milieu du bâtiment de gauche;
- vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation du 25 mai 2005;
- vu l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué du 29 août 2005;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mars 2004;
- considérant que la profondeur du parking en sous-sol a été réduite de 0,50 m en fond de parcelle et de 1,50 m environ sur la parcelle de la rue Verheyden;
- considérant que le parking occupe ainsi moins de 50 % de la zone de cours et jardins, si l'on considère le terrain du n° 13 de la rue Verheyden, et qu'il ne déroge plus à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que le projet sauvegarde les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot par un aménagement de qualité du jardin;
- considérant qu'un emplacement de parking est prévu par nouveau logement et un emplacement pour l'immeuble sis rue Verheyden;
- considérant qu'à l'arrière, le nouvel immeuble s'aligne aux étages, à une distance d'au moins 3m, sur le profil mitoyen des immeubles voisins;
- considérant cependant que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse de 3 m celui de l'immeuble de droite, que cette disposition ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen et qu'elle n'est pas de nature à nuire aux caractéristiques de la parcelle voisine;
- considérant que seul le volume arrière arrondi déroge à l'article 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant qu'un étage a été ajouté à ce volume arrondi par rapport au projet précédent;
- que cet ajout augmente l'effet de masse de l'immeuble du côté de l'intérieur d'îlot, d'autant plus que celui-ci est situé à proximité d'un angle de l'îlot, et qu'il convient de ne pas dépasser de manière aussi importante le niveau de la terrasse arrière du deuxième étage de l'immeuble voisin de droite;
- considérant qu'à l'avant, un nouveau volume a été ajouté du côté droit au quatrième étage de l'immeuble;

- qu'il y a lieu de mieux respecter la hauteur de corniche des immeubles de cette partie de la rue, tout en considérant que l'immeuble de gauche est anormalement haut;
- qu'il convient par conséquent de placer ce volume en retrait de 2 m, correspondant à l'emplacement de la souche de cheminée de l'immeuble de droite;
- considérant que, dans les plans modificatifs -indice 3- reçus le 4 novembre 2005, l'avancée arrondie en façade arrière a été réduite d'un niveau et que le volume ajouté en façade avant du quatrième étage ont été supprimés, conformément au projet initial;
- que le volume avant du quatrième étage a été placé en retrait de 2 m, ce qui correspond à l'emplacement de la souche de cheminée de l'immeuble de droite;
- considérant que les logements offrent de bonnes conditions d'habitabilité;
- considérant qu'une aire de rotation de 1,50 m de diamètre, sur les paliers d'ascenseurs, est prévue dans les plans modifiés, conformément à l'article 11 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que les permis d'urbanisme délivrés pour l'immeuble de gauche mentionnent des cuisines et une cage d'escalier en bordure de l'aéra situé contre la mitoyenneté;
- qu'une finition de couleur claire est prévue sur le mur clôturant l'aéra de l'immeuble mitoyen de gauche;
- considérant que les modifications apportées au traitement de la façade concourent à une meilleure intégration de l'immeuble dans le front bâti;
- considérant cependant qu'une partie de la façade est recouverte d'un bardage métallique gris foncé qui s'accorde mal aux caractéristiques dominantes des façades de la rue et de celles de l'intérieur de l'îlot;
- considérant que dans les plans -indice 3- le bardage métallique a été supprimé de toutes les façades et a été remplacé par un enduit;
- considérant que les descentes d'eaux pluviales sont intégrées dans l'épaisseur de la façade, conformément à l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que dans son avis du 29 août 2005, le fonctionnaire délégué a accordé des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme: Titre I, art. 4 (profondeur), art. 6 (toiture) et art. 13 (maintien d'une surface perméable);
- considérant que les modifications apportées aux plans n'affectent pas l'objet de la demande, qu'elles demeurent accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux;
- considérant qu'il ressort de tout ce qui précède, que le projet modifié n'est pas de nature à nuire au bon aménagement des lieux";

Considérant que les parties adverses soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours au motif qu'il serait tardif; que la première partie adverse souligne que l'ensemble des requérants a participé activement à la procédure de délivrance du permis en réclamant et suivant la procédure de près, assistés à cet effet pour certains par des conseils professionnels; qu'elle rappelle qu'un requérant doit faire preuve de diligence et ne peut, par son attitude, retarder le moment d'une prise de connaissance suffisante du permis; qu'elle estime que les requérants n'ont fait usage de leur droit d'accès à l'information que fort tardivement en n'effectuant des démarches via leur conseil auprès de la commune que le 9 mars 2006, soit près de 3 mois et demi après la délivrance de l'acte attaqué; qu'elle soutient que cette attitude peu diligente ne peut aboutir à prolonger indéfiniment le délai de prise de connaissance de l'acte; que la seconde partie adverse rappelle que le permis attaqué a été délivré le 28 novembre

2005; qu'elle se demande si les parties requérantes n'ont pas tardé à effectuer les démarches nécessaires afin de prendre connaissance du contenu du permis et estime que si tel est le cas, le recours devrait être considéré comme tardif;

Considérant qu'il appartient à la partie soutenant qu'un recours est tardif d'apporter la preuve de ce qu'elle allègue; qu'en l'espèce, les parties adverses n'établissent pas que les requérants aient connu ou aient pu connaître l'acte contesté plus de soixante jours avant la formation du présent recours; que l'exception d'irrecevabilité doit être rejetée;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 153, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, dans une première branche, ils rappellent qu'en vertu de la disposition du CoBAT précitée, le fonctionnaire délégué peut accorder des dérogations au règlement régional d'urbanisme soit d'office, dans le cadre de l'imposition de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux, soit lorsqu'elles sont sollicitées dans la demande et que, si elles ne sont pas le corollaire d'une condition imposée par le fonctionnaire délégué, les dérogations doivent faire l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins; qu'ils constatent qu'en l'espèce, le collège des bourgmestre et échevins a proposé au fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations à trois dispositions distinctes du titre I^{er} du R.R.U., à savoir l'article 4 qui concerne la profondeur, l'article 6 qui concerne la hauteur et l'article 13 qui impose le maintien d'une surface perméable minimum, et que ces trois dérogations ont été accordées; que, notamment, ils observent que le collège des bourgmestre et échevins sollicite une dérogation à l'article 13 du R.R.U. alors qu'il considère que "le parking occupe ainsi moins de 50 % de la zone de cours et jardins, si l'on considère le terrain du n° 13 de la rue Isidore Verheyden, et qu'il ne déroge plus à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme"; qu'ils y voient une contradiction entre les motifs et le dispositif de la proposition; que, cependant, selon eux, la considération selon laquelle le parking occupe moins de 50 p.c. de la zone de cours et jardin, même en tenant compte du terrain du n° 13 de la rue Isidore Verheyden, n'est pas exacte puisqu'en additionnant les deux parcelles, on obtient 115 m² d'espace de pleine terre, pour 144,40 m² d'emprise du parking en sous-sol; qu'à leur estime, le collège des bourgmestre et échevins semble avoir erronément compté la partie de la parcelle litigieuse affectée en terrasse au rez-de-chaussée comme zone de pleine terre; qu'ils concluent que la proposition de dérogation n'étant pas valablement motivée, le fonctionnaire délégué ne pouvait accorder les dérogations; que, dans une seconde branche, ils soutiennent que la décision du fonctionnaire délégué d'accorder

les dérogations ne repose sur aucun motif adéquat, pertinent et admissible, qu'en réalité, la motivation du fonctionnaire délégué constitue une reprise, mot pour mot, de la motivation de l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 25 mai 2005 et que la décision du fonctionnaire délégué ne repose sur aucun motif propre, alors que le caractère restrictif de la procédure de dérogation doit être garanti, notamment au travers de l'exigence d'une motivation particulière de la décision du fonctionnaire délégué et que l'existence, dans le voisinage immédiat, d'une situation identique ou similaire à celle projetée ne peut suffire à justifier une dérogation; qu'à propos de la dérogation à l'article 13 du R.R.U., ils développent la même critique que celle exposée dans la première branche du moyen;

Considérant que la première partie adverse répond qu'en ce qui concerne la demande de dérogation à l'article 13 du R.R.U., le calcul effectué par les requérants est erroné en ce qu'ils considèrent la surface de terre arable comme n'étant pas une surface perméable; qu'en effet, selon elle, l'article 13 doit se lire au regard de l'article 12 du R.R.U. qui définit clairement ce que l'on entend par aménagement de zone de cours et jardin en visant le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif; qu'elle soutient que la présence d'une couche de terre arable allant de 80 centimètres à 150 centimètres permet la mise en oeuvre d'un aménagement d'un jardin aboutissant à un développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif; qu'elle relève que la parcelle litigieuse étant vouée à être construite, aucune gestion de la flore n'a été effectuée sur le terrain, une végétation sauvage s'est développée sur le site et le projet tel qu'autorisé effectue un aménagement paysager de qualité avec des parties abondamment plantées; qu'elle conclut que dès lors, compte tenu du projet tel qu'autorisé, le fonctionnaire délégué a motivé son avis de façon tout à fait suffisante;

Considérant qu'en ce qui concerne la première branche du moyen, la seconde partie adverse répond qu'à propos de la référence à l'article 13 du titre I^{er} du R.R.U., le projet n'y déroge pas, comme le précise l'avis du fonctionnaire délégué, et que ce dernier ne devait donc pas motiver, de manière spéciale, en quoi le projet dérogerait à cet article 13; qu'en ce qui concerne la seconde branche, elle rappelle qu'une autorité administrative peut s'approprier les motifs d'une autre instance en sorte que cela n'implique pas que l'autorité n'ait pas procédé à un examen concret des circonstances de la cause; qu'à propos de la prétendue dérogation à l'article 13 du R.R.U., s'il est vrai que le projet en cause prévoit un parking en sous-sol, elle fait valoir que celui-ci est recouvert d'une couche de terre arable de 80 à 150 centimètres et que la présence de cette couche de terre permet ainsi de maintenir sur toute la superficie du garage une surface perméable, laquelle est en pleine terre; qu'elle soutient par ailleurs que, compte tenu de l'épaisseur de cette couche, il est possible d'y aménager un jardin

et ce notamment en y plantant des fleurs ou d'autres végétaux; qu'elle conclut que nonobstant la présence d'un parking en sous-sol, la zone de recul et la zone de cours et jardins du projet en cause comportent bien une surface perméable au moins égale à 50 p.c. de leur surface cumulée et que dès lors que la dérogation à l'article 13 du titre I^{er} du R.R.U. n'était pas requise, il ne convenait pas de motiver en quoi le projet en cause impliquerait cette dérogation;

Considérant que l'intervenante soutient que l'avis du fonctionnaire délégué étant un acte préparatoire, il n'est pas susceptible de recours devant le Conseil d'Etat, même s'il est contraignant; qu'elle estime dès lors le moyen irrecevable en ses deux branches; qu'à titre subsidiaire, quant à la première branche, elle fait valoir notamment que l'article 153, § 2, du CoBAT n'impose pas l'obligation de l'envoi préalable d'une proposition de dérogation motivée par la commune; que, quant à la seconde branche, concernant la dérogation à l'article 13 du R.R.U., elle observe que les mesures prises et figurant sur les plans déposés à l'appui de la demande font état au sol de 115 m² en pleine terre, le rez-de-chaussée présentant quant à lui, en zone de cours et jardins, une surface d'approximativement 230 m², et que les garages en sous-sol représentent, quant à eux, une surface d'à peu près 142 m² dont une partie seulement "empiète" sur la zone de cours et jardins; qu'elle estime qu'il résulte, en fait, de ces mesures que la zone perméable au sens du R.R.U. devrait, pour respecter celui-ci, être à tout le moins, de $230 \text{ m}^2 : 2 = 115 \text{ m}^2$; que cette superficie étant prévue par le projet, aucune dérogation n'était, selon elle, nécessaire sur ce point; que, par ailleurs, du point de vue de la motivation employée, elle observe que le permis d'urbanisme attaqué relève que la profondeur du parking en sous-sol a été réduite, par rapport au premier projet, de 0,50 mètre en fond de parcelle et de 1,50 mètre environ sur la parcelle de la rue Verheyden, ce qui démontre, selon elle, que l'autorité statuant a eu spécifiquement égard au respect de l'article 13 du R.R.U.; qu'elle en déduit que, conformément aux motifs de l'avis du fonctionnaire délégué et du permis d'urbanisme attaqué, aucune dérogation n'était nécessaire; qu'elle soutient en outre qu'"en considération de l'adage «quod abundat non nocet» («qui peut le plus peut le moins» (sic)) ce point ne pourrait être considéré comme constitutif d'illégalité pour défaut de motivation dès lors que le dispositif de la décision relèverait néanmoins l'octroi de la dérogation"; que, dans son dernier mémoire, elle affirme que seule une partie des parkings empiète sur la zone de cours et jardins parce qu'elle se situe notamment en dessous de la terrasse dont la surface n'est pas prise en compte pour le calcul de la surface de la zone de cours et jardins; qu'elle soutient que suivant les plans du sous-sol et du rez-de-chaussée déposés à l'appui de la demande, la surface en pleine terre est de 115 m², ce qui respecte les 50 p.c. de zone perméable fixés par la R.R.U.;

Considérant que si la décision du fonctionnaire délégué accordant une dérogation à elle seule ne fait pas grief et ne peut dès lors faire l'objet d'un recours autonome, elle peut cependant faire l'objet d'un recours en annulation en même temps que le permis d'urbanisme mettant en oeuvre la dérogation accordée; que tel est le cas en l'espèce; qu'en outre, l'illégalité de la dérogation accordée par le fonctionnaire délégué, même si celle-ci n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation, peut être invoquée à l'appui d'un recours dirigé contre le permis d'urbanisme se fondant sur cette dérogation; que le moyen est dès lors recevable; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant, quant à la première branche, que les requérants soutiennent que la proposition de dérogation à l'article 13 du R.R.U. émise par la première partie adverse n'est pas valablement motivée; que, cependant, l'article 153, § 2, du CoBAT n'impose pas au collège de bourgmestre et échevins de présenter une proposition motivée au fonctionnaire délégué; que, par ailleurs, la proposition du collège ne doit pas être motivée conformément à la loi du 29 juillet 1991 à défaut d'être un acte administratif au sens de l'article 1^{er} de la loi précitée; que les requérants ne peuvent donc contester la validité de la motivation d'une proposition qui n'était pas requise; que la première branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, que l'article 13 du R.R.U. dispose comme suit :

" La zone de recul et la zone de cours et jardins comportent ensemble une surface perméable au moins égale à 50 % de leur surface cumulée. Cette surface perméable est en pleine terre, plantée ou recouverte de matériaux perméables. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins est néanmoins autorisée, pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites et si les conditions d'exposition l'exigent";

Considérant que l'article 2, 25°, du R.R.U., tel qu'il était libellé lors de l'adoption de la dérogation attaquée, définit la zone de recul comme "la partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse"; que, selon l'article 2, 3°, de ce même règlement, l'alignement est la limite entre la voie publique et les propriétés privées ou publiques; que, selon l'article 2, 14°, du R.R.U., le front de bâtisse est un plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions, qui est dressé en recul par rapport à l'alignement; qu'en l'espèce, il ressort des plans indice 3 présents dans le dossier administratif que la façade de l'immeuble autorisé n'est pas en recul par rapport à l'alignement de sorte qu'il n'y pas de zone de recul; que, pour s'assurer du respect de l'article 13 du R.R.U., il convient donc d'avoir égard à la seule zone de cours et jardins; que celle-ci est définie par l'article 2, 26°, du R.R.U. comme "la partie non bâtie ou non encore bâtie hors sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul"; que l'article 2, 8°, de ce même règlement précise qu'une construction hors sol est la partie de la

construction visible à partir du niveau du sol, en ce compris les terrasses et autres revêtements imperméables; que la zone de cours et jardins à prendre en considération est donc constituée par la partie des terrains concernés par le projet autorisé qui n'est pas bâtie hors sol et qui n'inclut pas la terrasse; qu'il résulte de la lecture du plan indice 3 relatif au rez-de-chaussée que la superficie totale de cette zone de cours et jardins est approximativement de 202 m² et que la partie de cette superficie totale qui couvre le parking situé en sous-sol est approximativement de 143 m²; que le chiffre de 115 m² de pleine terre cité par l'intervenante est basé sur le plan indice 3 relatif au sous-sol et est erroné, ce plan incluant également dans ce qu'il désigne comme "zone de terre-plein" une terrasse qui ne fait pas partie de la zone de cours et jardins; qu'il en découle que, contrairement à ce que soutient l'intervenante, plus de la moitié de la superficie de la zone de cours et jardin est située au-dessus du parking prévu en sous-sol;

Considérant que c'est en vain que les parties adverses, qui ne contestent pas que plus de la moitié de la superficie de la zone de cours et jardin est située au-dessus du parking prévu en sous-sol, soutiennent que celui-ci étant recouvert d'une couche de terre arable de 80 à 150 centimètres, il constituerait une surface perméable au sens dudit article 13, susceptible d'être aménagée en jardin et qui couvrirait donc plus de 50 p.c. de la surface cumulée de ces zones; qu'en effet, l'article 2, 19°, du R.R.U. définit une surface perméable au sens du titre 1^{er} dont relève l'article 13, comme "une surface qui permet le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol, à l'exclusion des surfaces situées au-dessus de constructions en sous-sol"; que, dès lors, la surface de terre arable revêtant le parking en sous-sol ne peut être qualifiée de surface perméable au sens de l'article 13 précité; qu'une dérogation à cette disposition devait donc être accordée par le fonctionnaire délégué pour que le projet autorisé puisse être admis en ce qui concerne l'aménagement des zones de recul et de cours et jardins;

Considérant qu'il ressort explicitement du dispositif de la seconde décision contestée que la dérogation à l'article 13 du R.R.U. a été octroyée; que celle-ci précise en effet que : "Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme : Titre I art. 4 (profondeur), art. 6 (toiture) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) sont accordées"; que, toutefois, la seule motivation que le second acte attaqué comporte au sujet de l'aménagement des zones de recul et de cours et jardins est en complète contradiction avec la décision prise de déroger à l'article 13 du R.R.U.; que le fonctionnaire délégué n'y explique pas les raisons pour lesquelles il a octroyé la dérogation mais celles pour lesquelles aucune dérogation à cette disposition n'était requise; qu'en effet, la motivation est la suivante :

- " considérant que la profondeur du parking en sous-sol a été réduite de 0,50 m en fond de parcelle et de 1,50 m environ sur la parcelle de la rue Verheyden;
- considérant que le parking occupe ainsi moins de 50 % de la zone de cours et jardins, si l'on considère le terrain du n° 13 de la rue Verheyden, et ne déroge plus à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme";

Considérant que la seconde décision entreprise n'est donc pas valablement motivée en ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du R.R.U. et est partant illicite; que, dans cette mesure, la seconde branche du premier moyen est fondée;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation des articles 2.5, 2°, et 0.6 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, notamment, dans une première branche, ils font valoir que l'article 2.5, 2°, du PRAS impose à l'autorité qui délivre un permis de s'assurer que "les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant" et que cette disposition s'applique à l'ensemble du projet et non seulement à l'aspect visible depuis la voie publique; qu'ils rappellent qu'en outre, l'article 0.6 du PRAS impose l'obligation positive, à la charge des parties adverses, de garantir que les actes et travaux améliorent les qualités, notamment esthétiques, de l'intérieur de l'îlot; qu'ils constatent que la première partie adverse retient qu'il doit être tenu compte de la situation du projet à proximité d'un angle de l'îlot et donc de ses incidences et, particulièrement, de l'effet de masse, à l'intérieur de l'îlot et qu'elle semble donc avoir été particulièrement attentive à l'aspect du projet du point de vue des habitants de la rue Isidore Verheyden; qu'ils soutiennent que, toutefois, au-delà de ce constat de la proximité de l'angle de la rue, l'attention de la partie adverse s'est limitée au volume arrondi accolé à l'arrière de la construction en projet et nullement à l'aspect général de sa partie arrière qui présente un gabarit exorbitant compte tenu de sa hauteur et de sa profondeur; que les requérants estiment qu'outre les dispositions visées au moyen, l'exigence particulière de motivation se déduit également du nombre et de la qualité des réclamations adressées dans le cadre des deux enquêtes publiques qui se sont succédé; qu'ils rappellent que, pour l'essentiel, ces réclamations portaient sur le gabarit exorbitant - tant en hauteur qu'en profondeur - côté arrière du projet; qu'ils constatent que si la motivation de la décision du fonctionnaire délégué et de celle du collègue - identiques - traduisent un examen "millimétré" du respect des règles de profondeur définies par l'article 4 du R.R.U., aucune instance n'a procédé à l'appréciation in concreto du projet dans le cadre bâti environnant, que si ces instances ont relevé que les nouveaux plans augmentent la hauteur du volume arrondi ce qui augmente l'effet de masse, pour imposer la diminution d'un étage de ce volume, elles n'ont cependant pas répondu aux contestations des riverains qui n'étaient pas tant

dirigées contre ce volume accessoire que sur l'aspect d'ensemble - hauteur et profondeur - de l'arrière du bâtiment en projet; qu'ils ajoutent que, pour le surplus, la commission de concertation s'est limitée à examiner le raccord de la hauteur en façade avant, en suggérant de reculer le volume gauche du dernier étage et qu'en se bornant à reproduire cet avis, le collègue ne répond pas aux exigences de motivation qui lui sont imposées par les dispositions visées au moyen; que, dans une deuxième branche, ils estiment, en s'appuyant sur un dossier photographique et un plan d'élévation qu'ils ont réalisés eux-mêmes, que soutenir que le projet s'intègre dans le site bâti et participe à l'amélioration des qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot, imposée par l'article 0.6 du PRAS, relève de l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, quant à la première branche, que la première partie adverse souligne les qualités esthétiques et architecturales du projet et le fait que le permis autorise la construction d'un immeuble en lieu et place de ce qu'elle qualifie de "dent creuse", et minimise ainsi l'impact visuel des murs pignons; qu'elle estime que l'acte attaqué analyse longuement les qualités architecturales du projet et prend un soin particulier à motiver l'intégration de ce projet par rapport aux immeubles voisins; que, quant à la deuxième branche, elle répond que les requérants ne démontrent pas en quoi concrètement les parties adverses auraient commis une erreur qui soit manifeste;

Considérant, quant à la première branche, que la seconde partie adverse estime qu'il apparaît à la lecture du permis attaqué que la première partie adverse a motivé à suffisance en quoi le projet s'accorderait avec le cadre urbain environnant et ce notamment compte tenu du gabarit important de l'immeuble à l'arrière; qu'elle rappelle ces motifs; que, quant à la deuxième branche, elle répond que le bâtiment à construire présente l'intérêt de supprimer la présence de deux murs pignons et crée une liaison harmonieuse entre les immeubles des requérants; qu'elle estime que les hauteurs la plus basse et la plus haute de référence des immeubles mitoyens étant respectées, le projet s'intègre totalement dans le site bâti et que, dès lors, aucune erreur d'appréciation n'a été commise;

Considérant que l'intervenante fait valoir, quant à la première branche, que différentes modifications des plans ont été sollicitées en vue de l'intégration du projet; qu'elle estime qu'il est contradictoire de la part des requérants de soutenir que l'arrière du projet n'aurait pas fait l'objet d'un examen spécifique tout en indiquant que l'autorité statuant a été particulièrement attentive à l'aspect du projet pour les habitants de la rue Verheyden, soit par définition l'arrière du projet; qu'elle considère dès lors que la première partie adverse a tenu compte des circonstances de fait quant à l'intégration du projet tant à l'avant qu'à l'arrière et ne s'est pas contentée de clauses de style

contrairement à ce qu'invoquent les requérants; qu'elle fait valoir que des conditions ont ainsi été fixées par le fonctionnaire délégué en vue d'intégrer le projet au cadre environnant; que, quant à la deuxième branche, elle affirme qu'au vu du dossier photographique dressé par les requérants, ceux-ci ne démontrent nullement qu'une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise et que la possibilité de l'existence d'une telle erreur manifeste d'appréciation est d'autant plus réduite que le projet autorisé par l'acte attaqué ne présente d'évidence pas un caractère disproportionné dans cette zone d'habitation à forte densité; qu'elle estime qu'au contraire, le projet tend à combler la "dent creuse" existant dans la rue du Président et donc, à uniformiser le cadre bâti;

Considérant que la première partie adverse a eu égard à l'intégration de la partie arrière du bâtiment autorisé dans le cadre environnant; qu'elle a notamment veillé à son alignement par rapport aux immeubles voisins et a pris en considération sa profondeur; qu'elle n'a pas ignoré le caractère imposant du bâtiment projeté et a souligné dans la motivation du premier acte attaqué son effet de masse du côté de l'intérieur d'îlot; qu'ainsi, afin de restreindre celui-ci, une réduction d'un niveau de l'avancée arrondie en façade arrière a été imposée;

Considérant que, toutefois, alors que cet aspect avait été contesté lors de l'enquête publique, la première partie adverse n'a nullement expliqué les raisons pour lesquelles un projet de cette ampleur et surtout de cette hauteur était compatible avec le bon aménagement des lieux; qu'elle a certes, comme cela vient d'être observé, veillé à réduire l'effet de masse mais ce dernier, avoué explicitement dans le premier acte attaqué, subsiste; que le fait que la hauteur du bâtiment autorisé soit alignée sur celle de l'immeuble situé sur sa gauche, lequel est selon la partie adverse "anormalement haut", avait été contesté au cours de l'enquête publique; que le quatrième requérant dénonçait dans sa réclamation à propos de ce bâtiment voisin une erreur du passé et demandait, afin qu'elle ne soit pas répétée, de ne pas autoriser un projet revêtu d'un gabarit comparable; que, sur ce point, la décision n'est nullement motivée; que la première partie adverse n'a pas expliqué pourquoi l'édification d'un immeuble d'une taille équivalente à un autre bâtiment anormalement haut était admissible et ne portait pas atteinte au cadre urbain environnant; que la première branche du second moyen est fondée;

Considérant, quant à la deuxième branche, que le bâtiment autorisé sera imposant spécialement quant à sa hauteur et que sa partie arrière produira un effet de masse; que, s'agissant de l'immeuble sis 39, rue du Président, appartenant à la deuxième requérante, même si une partie moins imposante la séparera de la partie la plus massive et la plus haute du bâtiment projeté, un effet d'écrasement subsistera du fait de la

largeur relativement réduite (2,75 mètres) de cette partie moins massive et de l'enclavement de la propriété de la requérante entre cet immeuble et les immeubles de la rue Isidore Verheyden; que, dès lors, admettre la bonne intégration de l'arrière du bâtiment autorisé dans le cadre environnant eu égard à son effet de masse, constitue une erreur manifeste d'appréciation; que la deuxième branche du moyen est fondée;

Considérant que la troisième branche du second moyen ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulés le permis d'urbanisme délivré le 28 novembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à Micheline OOSTENS l'autorisant à construire sur un terrain situé 41, rue du Président, un immeuble de cinq logements ainsi que la décision du fonctionnaire délégué du 29 août 2005 accordant des dérogations au règlement régional d'urbanisme.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1875 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 1750 euros et à la charge de partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le huit novembre deux mille sept par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

M.-Chr. MALCORPS.

Le Président,

M. HANOTIAU.