

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 220.468 du 17 août 2012

G./A.205.957/XV-2013

En cause : **MARECHAL** Gilles,

ayant élu domicile chez
Me Michaël PILCER, avocat,
drève de Nivelles, n° 182/10,
1160 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale, représentée
par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la société anonyme BOUWKANTOOR DEDEYNE,

ayant élu domicile chez
Me Michel SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy, n° 1,
1300 Wavre.

**LE PRESIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS
DU CONSEIL D'ETAT, SIEGEANT EN REFERE,**

I. OBJET DE LA REQUETE

Par une requête unique introduite le 8 août 2012, Gilles MARECHAL sollicite l'annulation et la suspension, de l'exécution de "la décision du Collège d'urbanisme du 11 octobre 2011 octroyant à la S.A. Bouwkantoor Dedeyne, un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une maison comportant un restaurant et un logement et la construction de deux villas à appartements".

Par une requête introduite le 10 août 2012, Gilles MARECHAL sollicite, les mesures provisoires, selon la procédure d'extrême urgence, suivantes :

" * faire interdiction à toute personne de poursuivre, directement ou indirectement, par le recours à des tiers, les travaux de construction autorisés par le permis d'urbanisme attaqué sous peine d'astreinte d'un montant de 10.000 € par jour consacré à exécuter les travaux autorisés par le permis attaqué;

* ordonner au bénéficiaire de l'acte attaqué de prendre toutes les mesures nécessaires pour maintenir ce qui reste de la villa, sise au n° 9 de la Place Marie José, dans un bon état de conservation pour éviter qu'elle ne s'écroule."

II. PROCEDURE DEVANT LE CONSEIL D'ETAT

A l'audience du 13 août 2012, la société anonyme BOUWKANTOOR DEDEYNE demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Une ordonnance du 10 août 2012, notifiée aux parties, convoque celles-ci à comparaître le 13 août 2012 à 14 heures.

La partie adverse a fait parvenir le dossier administratif.

M^{me} le Président de chambre, Odile DAURMONT, a exposé son rapport.

Me Michaël PILCER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Frédéric DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes Michel SCHOLASSE et Aurélie TRIGAUX, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont présenté leurs observations.

M. l'Auditeur au Conseil d'Etat, Edward LANGOHR, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. EXPOSE DES FAITS

III. 1. Le requérant est propriétaire d'un appartement d'un immeuble situé en face du projet autorisé, à savoir : la démolition d'une maison comportant un restaurant et un logement ainsi que la construction d'immeubles à appartements et un parking souterrain.

III. 2. La société anonyme BOUWKANTOOR DEDEYNE, partie intéressée en raison du permis litigieux qu'elle a obtenu, a introduit en 2012 une demande pour obtenir le permis autorisant le projet susmentionné.

III. 3. Le 3 mars 2012, la Commission de concertation donne un avis défavorable audit projet.

III. 4. Les 17 février et 5 mai 2010, la Commission royale des monuments et des sites rend un avis également défavorable à ce projet.

III. 5. Le 21 octobre 2010, la société BOUWKANTOOR DEDEYNE introduit une nouvelle demande (nombre d'immeubles à construire moindre).

III. 6. Le requérant a introduit une réclamation dans le cadre de l'enquête publique.

III. 7. Le 15 décembre 2010, un avis défavorable de la Commission de concertation est rendu.

III. 8. Le 5 juillet 2011, le fonctionnaire délégué refuse de délivrer le permis.

III. 9. Le 11 octobre 2011, le collège d'urbanisme donne un avis favorable à la demande de permis. Il tient lieu de permis.

III.10. Le 8 août 2012, le requérant a introduit une requête unique devant le Conseil d'Etat contre ce permis.

III. 11. Le 10 août 2012, le requérant, constatant que la partie intervenante a commencé les travaux de démolition de la ville saisie dans le permis litigieux, introduit une demande de mesures provisoires selon la procédure d'extrême urgence.

IV. REQUETE EN INTERVENTION

Les avocats de la société anonyme BOUWKANTOOR DEDEYNE ont déposé à l'audience du 13 août 2012 une note en qualité de partie intervenante. En tant que bénéficiaire de l'acte attaqué, elle a un intérêt à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir provisoirement cette requête.

V. MOYEN UNIQUE

V.1. Arguments de la partie requérante

Le moyen unique est pris de "la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation matériel des actes, de la violation de l'obligation de prendre ses décisions avec soins (devoir de minutie), de la violation de la prescription 0.6. du PRAS, de la violation de l'article 7 du titre I du R.R.U. et de la violation des formes substantielles et de l'excès de pouvoir".

Il est divisé en deux branches.

Dans la première branche, le requérant expose en substance, que la motivation de l'acte attaqué n'est pas suffisante eu égard aux avis défavorables émis par la Commission royale des monuments et des sites, la Commission de concertation et le fonctionnaire délégué. Le requérant développe longuement son argumentation particulièrement quant au gabarit des immeubles à construire, à l'implantation de ceux-ci et aux arbres existants.

Dans une seconde branche, le requérant estime que s'il n'est pas requis que l'autorité réponde à chaque argument soulevé dans les réclamations, elle devait néanmoins y répondre globalement, ce qu'elle n'a pas fait.

V. 2. Décision du Conseil d'Etat

La décision attaquée est motivée comme suit :

" [...] CONCERNE : Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit par la s.a. BOUWKANTOOR DEDEYNE, représentée par Monsieur Guido DEDEYNE, contre la décision du fonctionnaire délégué de refuser le permis d'urbanisme tendant à démolir un immeuble comportant un restaurant et un logement et à construire deux villas à appartements, place Marie-Josée 9 à Ixelles

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, en abrégé CoBAT, spécialement les articles 109 à 174;

Vu le dossier administratif et notamment :

- la demande de permis d'urbanisme introduite le 21 octobre 2010 par la s.a. BOUWKANTOOR DEDEYNE, représentée par Monsieur Guido DEDEYNE, tendant à construire 2 villas à appartements, place Marie-Josée 9;

- l'avis du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente du 7 octobre 2010;

- les mesures particulières de publicité et le p.v. de clôture d'enquête publique, tenue du 15 au 29 novembre 2010, attestant que 2 réclamations et une pétition de 11 signatures ont été introduites;

- l'avis de la commission de concertation du 15 décembre 2010 rédigé comme suit :

«Attendu que la demande tend à démolir un immeuble et reconstruire deux immeubles à appartements avec parking souterrain;

Attendu que deux lettres de réclamation et une pétition totalisant 11 signatures ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 novembre 2010;

Que les réclamations et les observations émises en séance de la Commission, portent principalement sur le regret de la démolition d'un immeuble remarquable et la reconstruction d'immeubles plutôt que sa rénovation, possible du fait des utilisations de cet immeuble, par le passé, sur l'abattage d'arbres concourant à la qualité de l'intérieur de l'îlot et le risque de mettre en péril les

racines des arbres situés à proximité, sur le manque de respect des dispositions du Plan Régional d'Affectation du Sol en ce qui concerne la préservation de la qualité biologique des intérieurs d'îlot par une augmentation de l'emprise au sol des constructions, et sur l'urbanisation de l'îlot non obligatoire, sur l'implantation et le gabarit des immeubles qui ne respectent pas l'harmonie et les caractéristiques urbanistiques de cet îlot principalement composé de villa unifamiliale quatre façades d'un étage sur rez-de-chaussée et surmontée de toitures à versants, en recul de l'alignement et des limites mitoyennes d'au moins 8 m, sur l'impact négatif du projet sur les immeubles voisins en ce qui concerne la distance entre les immeubles projetés et les parcelles voisines et des gabarits trop importants (R+3), sur le nombre de logements projeté sur le site et leur manque d'intimité vis-à-vis des jardins et habitations avoisinants, ayant un impact négatif sur la qualité de vie des riverains, notamment par l'augmentation du bruit, de la pollution de l'air, sur la circulation de jour comme de nuit, sur le fait que le formulaire de demande mentionne des données erronées en prenant comme référence le parking existant alors que ce dernier n'a pas été autorisé, que les données mentionnées dans les différents documents se contredisent (notamment en ce qui concerne l'implantation du bâtiment B par rapport à l'immeuble existant);

Que les réclamants s'étonnent également que les appartements possèdent des chaudières individuelles plutôt qu'un système de chauffage n'utilisant pas d'énergie fossile;

Que les réclamants rappellent l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites et l'avis défavorable de la commission de concertation du 3 mars 2010 et constatent que le nouveau projet ne répond pas aux objections émises;

Attendu qu'une première demande de permis d'urbanisme a été refusée par le Fonctionnaire Délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, visant à démolir un immeuble et reconstruire trois immeubles à appartements avec parking souterrain;

Que cette demande de permis d'urbanisme avait été soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites;

Que la Commission Royale des Monuments et des Sites avait, en séance du 17 février et 5 mai 2010, émis un avis défavorable sur l'ensemble du projet;

Qu'elle précisait que peu d'éléments intérieurs d'origine subsistent et estimait que ces aménagements ne méritent pas d'être protégés et pouvaient être transformés, mais insistait cependant sur l'intérêt de la volumétrie existante (corps principal de la villa et ses deux avant-corps surmontés d'une vaste toiture flanquée de tourelles et galerie couverte latérale) qui sert de toile de fond à la place; elle demande que le projet modifié tire parti de la situation existante en raison de l'incidence paysagère évidente de la villa dans le contexte urbanistique de la place Marie-José; elle attirait l'attention sur l'intérêt du jardin dont le lotissement serait une perte pour le quartier et demandait de ne pas le transformer en zone de parking souterrain et de maintenir un maximum de surfaces perméables et d'effectuer un suivi phytosanitaire régulier des arbres les plus remarquables présents sur le-site;

Considérant que le projet prévoit la création de 11 logements répartis dans deux immeubles et un niveau de parking en sous-sol implanté au centre du site, sous les deux immeubles projetés;

Que la superficie totale du terrain est de 2.370 m² et que le projet prévoit 1.229 m² de superficie imperméable, soit moins de 50 % du site, le surplus étant composé de pleine terre;

Que l'emprise en sous-sol est conforme à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Que par rapport à la demande précédente, le troisième immeuble implanté en intérieur d'îlot est supprimé, préservant ainsi l'ensemble de la zone de cour et jardin existant à l'arrière;

Considérant que le gabarit des immeubles proposé est identique au projet précédent;

Considérant en effet que le projet prévoit toujours la démolition du bâtiment existant, pourtant critiquée et refusée dans la demande précédente;

Considérant que l'immeuble existant est composé d'un étage sur rez-de-chaussée dont le corps principal est entouré de deux avant-corps et surmonté d'une vaste toiture, conçu à l'origine pour une maison unifamiliale et construit en 1928 par l'architecte Frédéric Konig et transformée en restaurant en 1969;

Qu'il présente des qualités remarquables ayant préservé l'essentiel de ses caractéristiques d'origine extérieure et son jardin;

Que bien qu'implanté en bordure de celles de la place Marie José entourée d'immeubles présentant des styles architecturaux et une modénature différents, la face de l'îlot concerné par le projet a gardé un caractère paysager qu'il y a lieu de conserver;

Que cette partie de l'îlot, composée d'immeubles quatre façades implantés en retrait et entourés de verdure, relève en outre d'un caractère exceptionnel sur le territoire de la Commune d'Ixelles en tant que témoin de l'urbanisation du quartier post exposition universelle de 1910;

Que, par le passé, l'immeuble a subi de nombreuses transformations, notamment diverses extensions (véranda en façade avant au rez-de-chaussée, annexes latérales au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage);

Que cet immeuble pourrait être reconverti, sans être démoli;

Que, de manière générale, il convient de veiller à une gestion parcimonieuse du patrimoine bâti; Que seule pourrait être admise la démolition des annexes construites plus récemment, telle que la véranda, et éventuellement l'extension de cet immeuble, tout en préservant les caractéristiques architecturales de celui-ci, afin d'en améliorer l'organisation interne;

Considérant que les gabarits projetés varient d'un à deux niveaux sur rez-de-chaussée surmontés d'un étage en retrait recouverts d'une toiture plate;

Considérant que l'immeuble reconstruit présente deux étages supplémentaires par rapport à l'immeuble existant, l'un remplaçant la toiture existante, le second dépassant celle-ci, soit environ 5,40 m de différence au niveau de la corniche et 1,60 m par rapport à la partie la plus haute du faîte;

Que l'impact volumétrique des immeubles projetés est inadéquat par rapport à la situation exceptionnelle des lieux;

Que ce front bâti de la place est en effet caractérisé par des immeubles bas présentant des toitures à versants;

Que ces immeubles sont implantés en retrait de l'alignement côté rue mais aussi des limites mitoyennes;

Considérant que les reculs proposés par rapport à la voirie, tant pour le bâtiment A que pour le bâtiment B, tentent de répondre aux reculs des immeubles existants sur les parcelles voisines;

Vu l'article 7 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme qui stipule que, dans le cadre de construction isolée, hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain, compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins;

Considérant que ces retraits sont insuffisants et ne répondent pas aux retraits des immeubles voisins, le bâtiment A étant trop proche de la voirie et le bâtiment B, en s'implantant au niveau de la construction existante, trop proche de la limite mitoyenne gauche;

Considérant de plus que l'entrée piétonne de cet immeuble et l'escalier de secours sont situés le long de cette limite mitoyenne gauche au niveau du retrait latéral;

Que, même si les terrasses filantes présentent des retours non accessibles en façades latérales, chaque appartement présente de grandes baies vitrées dont certaines situées en façades latérales et une terrasse;

Que les vis-à-vis créés par de telles dispositions sont de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins;

Vu les qualités paysagères de cet îlot et que les arbres participent au front arboré des villas de l'avenue du Bois de la Cambre, assurant une continuité verte entre ce front arboré et la place Marie-José;

Considérant qu'aucune garantie n'est donnée quant à la préservation des arbres existants sur la parcelle et sur les parcelles voisines bordant le site, la construction de ce sous-sol pouvant mettre en péril la viabilité de ces arbres;

Considérant que trois arbres remarquables ont été répertoriés sur le site par la cellule Sites de la Direction régionale des Monuments et des Sites (un platane, un châtaignier et un pin de Weymouth);

Que le projet nécessite l'abattage du châtaignier;

Considérant que, de manière générale, le projet, bien qu'il prévoit la construction d'immeubles quatre façades tendant à conserver le caractère paysager de cette face d'îlot, prévoit une densification peu adaptée au quartier dans lequel il s'inscrit et des gabarits trop importants, difficilement compatibles avec les immeubles voisins;

Vu le risque de précédent généré par une telle demande;

Considérant de tout ce qui précède que le projet est contraire au principe du bon aménagement des lieux;

AVIS DEFAVORABLE.»

- la décision de refus prise le 5 juillet 2011 par le fonctionnaire délégué, notifiée le 5 juillet 2011 au demandeur et à la commune, pour les motifs suivants :

«Article 1^{er} Le permis sollicité est refusé à S.A. BOUWKANTOOR DEDEYNE Monsieur Dedeyne Guido

pour les motifs suivants :

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

Attendu que la demande tend à démolir un immeuble et reconstruire deux immeubles à appartements avec parking souterrain;

Attendu que deux lettres de réclamation et une pétition totalisant 11 signatures ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 au 29 novembre 2010;

Que les réclamations et les observations émises en séance de la commission, portent principalement sur le regret de la démolition d'un immeuble remarquable et la reconstruction d'immeubles plutôt que sa rénovation, possible du fait des utilisations de cet immeuble par le passé, sur l'abattage d'arbres concourant à la qualité de l'intérieur de l'îlot et le risque de mettre en péril les racines des arbres situés à proximité, sur le manque de respect des dispositions du plan régional d'affectation du sol en ce qui concerne la préservation de la qualité biologique des intérieurs d'îlot par une augmentation de l'emprise au sol des constructions, et sur l'urbanisation de l'îlot non obligatoire, sur l'implantation et le gabarit des immeubles qui ne respectent pas l'harmonie et les caractéristiques urbanistiques de cet îlot principalement composé de villa unifamiliale quatre façades d'un étage sur rez-de-chaussée et surmontée de toitures à versants, en recul de l'alignement et des limites mitoyennes d'au moins 8 m, sur l'impact négatif du projet sur les immeubles voisins en ce qui concerne la distance entre les immeubles projetés et les parcelles voisines et des gabarits trop importants (r+3), sur le nombre de logements projeté sur le site et leur manque d'intimité vis-à-vis des jardins et habitations avoisinants, ayant un impact négatif sur la qualité de vie des riverains, notamment par l'augmentation du bruit, de la pollution de l'air, sur la circulation de jour comme de nuit, sur le fait que le formulaire de demande mentionne des données erronées en prenant comme référence le parking existant alors que ce dernier n'a pas été autorisé, que les données mentionnées dans les différents documents se contredisent (notamment en ce qui concerne l'implantation du bâtiment b par rapport à l'immeuble existant);

Que les réclamants s'étonnent également que les appartements possèdent des chaudières individuelles plutôt qu'un système de chauffage n'utilisant pas d'énergie fossile;

Que les réclamants rappellent l'avis défavorable de la commission royale des monuments et des sites et l'avis défavorable de la commission de concertation du 3 mars 2010 et constatent que le nouveau projet ne répond pas aux objections émises;

Attendu qu'une première demande de permis d'urbanisme a été refusée par le fonctionnaire délégué de la région de Bruxelles-capitale, visant à démolir un immeuble et reconstruire trois immeubles à appartements avec parking souterrain;

Que cette demande de permis d'urbanisme avait été soumise à l'avis de la commission royale des monuments et des sites;

Que la commission royale des monuments et des sites avait, en séance du 17 février et 5 mai 2010, émis un avis défavorable sur l'ensemble du projet;

Qu'elle précisait que peu d'éléments intérieurs d'origine subsistent et estimait que ces aménagements ne méritent pas d'être protégés et pouvaient être transformés, mais insistait cependant sur l'intérêt de la volumétrie existante (corps principal de la villa et ses deux avant-corps surmontés d'une vaste toiture flanquée de tourelles et galerie couverte latérale) qui sert de toile de fond à la place; elle demande que le projet modifié tire parti de la situation existante en raison de l'incidence paysagère évidente de la villa dans le contexte urbanistique de la place Marie-José; elle attirait l'attention sur l'intérêt du jardin dont le lotissement serait une perte pour le quartier et demandait de ne pas le transformer en zone de parking souterrain et de maintenir un maximum de surfaces perméables et d'effectuer un suivi phytosanitaire régulier des arbres les plus remarquables présents sur le site;

Considérant que le projet prévoit la création de 11 logements répartis dans deux immeubles et un niveau de parking en sous-sol implanté au centre du site, sous les deux immeubles projetés;

Que la superficie totale du terrain est de 2.370 m² et que le projet prévoit 1.229 m² de superficie imperméable, soit moins de 50 % du site, le surplus étant composé de pleine terre;

Que l'emprise en sous-sol est conforme à l'article 13 du titre I du règlement régional d'urbanisme;

Que par rapport à la demande précédente, le troisième immeuble implanté en intérieur d'îlot est supprimé, préservant ainsi l'ensemble de la zone de cour et jardin existant à l'arrière;

Considérant que le gabarit des immeubles proposé est identique au projet précédent;

Considérant en effet que le projet prévoit toujours la démolition du bâtiment existant, pourtant critiquée et refusée dans la demande précédente;

Considérant que l'immeuble existant est composé d'un étage sur rez-de-chaussée dont le corps principal est entouré de deux avant-corps et surmonté d'une vaste toiture, conçu à l'origine pour une maison unifamiliale et construit en 1928 par l'architecte Frédéric Konig et transformée en restaurant en 1969;

Qu'il présente des qualités remarquables ayant préservé l'essentiel de ses caractéristiques d'origine extérieure et son jardin;

Que bien qu'implanté en bordure de celles de la place Marie-José entourée d'immeubles présentant des styles architecturaux et une modénature différents, la face de l'îlot concerné par le projet a gardé un caractère paysager qu'il y a lieu de conserver;

Que cette partie de l'îlot, composée d'immeubles quatre façades implantés en retrait et entourés de verdure, relève en outre d'un caractère exceptionnel sur le territoire de la commune d'Ixelles en tant que témoin de l'urbanisation du quartier post exposition universelle de 1910;

Que, par le passé, l'immeuble a subi de nombreuses transformations, notamment diverses extensions (véranda en façade avant au rez-de-chaussée, annexes latérales au sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage);

Que cet immeuble pourrait être reconverti, sans être démoli;

Que, de manière générale, il convient de veiller à une gestion parcimonieuse du patrimoine bâti;

Que seule pourrait être admis la démolition des annexes construites plus récemment, telle que la véranda, et éventuellement l'extension de cet immeuble, tout en préservant les caractéristiques architecturales de celui-ci, afin d'en améliorer l'organisation interne;

Considérant que les gabarits projetés varient d'un à deux niveaux sur rez-de-chaussée surmontés d'un étage en retrait recouverts d'une toiture plate;

Considérant que l'immeuble reconstruit présente deux étages supplémentaires par rapport à l'immeuble existant, l'un remplaçant la toiture existante, le second dépassant celle-ci, soit environ 5,40 m de différence au niveau de la corniche et 1,60 m par rapport à la partie la plus haute du faîte;

Que l'impact volumétrique des immeubles projetés est inadéquat par rapport à la situation exceptionnelle des lieux;

Que ce front bâti de la place est en effet caractérisé par des immeubles bas présentant des toitures à versants;

Que ces immeubles sont implantés en retrait de l'alignement côté rue mais aussi des limites mitoyennes;

Considérant que les reculs proposés par rapport à la voirie, tant pour le bâtiment a que pour le bâtiment b, tentent de répondre aux reculs des immeubles existants sur les parcelles voisines;

Vu l'article 7 du titre I du règlement régional d'urbanisme qui stipule que, dans le cadre de construction isolée, hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain; compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins;

Considérant que ces retraits sont insuffisants et ne répondent pas aux retraits des immeubles voisins, le bâtiment a étant trop proche de la voirie et le bâtiment b, en s'implantant au niveau de la construction existante, trop proche de la limite mitoyenne gauche;

Considérant de plus que l'entrée piétonne de cet immeuble et l'escalier de secours sont situés le long de cette limite mitoyenne gauche au niveau du retrait latéral;

Que, même si les terrasses filantes présentent des retours non accessibles en façades latérales, chaque appartement présente de grandes baies vitrées dont certaines situées en façades latérales et une terrasse;

Que les vis-à-vis créés par de telles dispositions sont de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins;

Vu les qualités paysagères de cet îlot et que les arbres participent au front arboré des villas de l'avenue du bois de la cambre, assurant une continuité verte entre ce front arboré et la place Marie-José;

Considérant qu'aucune garantie n'est donnée quant à la préservation des arbres existants sur la parcelle et sur les parcelles voisines bordant le site, la construction de ce sous-sol pouvant mettre en péril la viabilité de ces arbres;

Considérant que trois arbres remarquables ont été répertoriés sur le site par la cellule sites de la direction régionale des monuments et des sites (un platane, un châtaignier et un pin de weymouth);

Que le projet nécessite l'abattage du châtaignier;

Considérant que, de manière générale, le projet, bien qu'il prévoit la construction d'immeubles quatre façades tendant à conserver le caractère paysager de cette face d'îlot, prévoit une densification peu adaptée au quartier dans lequel il s'inscrit et des gabarits trop importants, difficilement compatibles avec les immeubles voisins;

Vu le risque de précédent généré par une telle demande;

Considérant, de tout ce qui précède, que le projet est contraire au principe du bon aménagement des lieux.»

- le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 1^{er} août 2011 par la s.a. BOUWKANTOOR DEDEYNE, représentée par Monsieur Guido DEDEYNE;

Entendu le rapport de Monsieur Hubert BURTONBOY en séance du 29 septembre 2011;

Entendu, lors de cette même séance, Maître Barthélémy GORZA, loco Maître Michel SCHOLASSE, conseil de la requérante, et Monsieur Marc STRYCKMAN et Monsieur LISCHETTI, architectes de la requérante;

En présence de Madame Catherine AUSSEMS, représentant le Gouvernement, et de Mesdames Assia BOUZADA et Aurélie DELREE, de la Direction Conseil et recours de l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement;

Considérant que le recours est recevable;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande consiste à démolir une maison comportant un restaurant et un logement et à construire 2 «villas à appartements», à savoir un immeuble B à la place de la maison démolie, comportant sept appartements, et un immeuble A implanté à sa droite, comportant quatre appartements;

Que la façade latérale du bâtiment A, qui présente un gabarit de R+2, est située, hors balcon, à 4,42 m de la limite mitoyenne de droite et la façade latérale du bâtiment B, qui présente un gabarit de R+3, est située, hors escalier de secours, à 4,57 m de la limite mitoyenne de gauche;

Considérant que la maison à démolir ne bénéficie d'aucune protection patrimoniale et ne se situe pas dans une ZICHEE;

Que la commission de concertation a cependant demandé l'avis de la CRMS par application combinée des articles 333 et 207, § 1, alinéa 4 du CoBAT; que cet avis est défavorable;

Que, cependant, il apparaît que ce bâtiment a subi de trop nombreuses transformations, autorisées, notamment, par un permis de bâtir délivré en 1969, ayant comme conséquence des modifications irréversibles et la disparition de décors probants d'origine; que les éventuelles qualités patrimoniales qui subsistent de cette maison ne justifient pas son maintien;

Considérant que la réalisation du projet prévoit l'abattage d'un châtaignier remarquable; que le demandeur a fourni un rapport d'expertise, non contesté, dressé le 27 mai 2011 par ARBORI CONSEIL qui atteste que cet arbre est en mauvais état sanitaire irréversible, et présente un risque de chute de branches mortes en tête d'arbre;

Considérant que le projet, réalisé avec l'appui d'une étude paysagère, prévoit la conservation de deux autres arbres remarquables et prévoit de replanter un grand nombre d'essences sur le terrain;

Considérant que la hauteur des deux immeubles est conforme à l'article 8 du titre I du RRU en ce qu'elle ne dépasse pas celle des immeubles voisins;

Considérant que l'implantation des bâtiments projetés n'est pas de nature à porter atteinte à l'ensoleillement des maisons voisines, ni à l'intimité entre les parcelles;

Considérant que, telle qu'implantés, les bâtiments s'intègrent harmonieusement à la fois aux courbes naturelles du terrain et aux deux parcelles voisines à front de rue;

Considérant que les distances avec les bâtiments existants voisins, respectivement de 11,00 m et 15,40 m, permettent le maintien des arbres entre les propriétés; que l'espace de 8 m prévu entre les bâtiments A et B est de nature à permettre les vues sur l'intérieur de l'îlot boisé depuis l'espace public;

Que le caractère ouvert et planté est donc maintenu de ce côté de la place Marie-Josée, ce qui contribue à la nature de «parc» qui lui est associée;

Considérant que le front de bâtisse existant de ce côté de la place présente une typologie particulière de type villa; que cette disposition relève de l'aménagement de l'îlot ouvert dans la prolongation de l'avenue du Bois de la Cambre; que la construction à l'angle de la place Marie-Josée présente une implantation en biais, liée au parcellaire de l'avenue du Derby et non homogène au front bâti de la place; que la volonté d'aligner les façades des immeubles A et B parallèlement à la voirie de l'avenue de la Cambre et de la place Marie-José participe à l'homogénéité des constructions dans le bâti existant; que l'implantation en recul de 5,20 m des maisons de l'avenue du Bois de la Cambre est à prendre comme référence comme front de bâtisse minimum;

Considérant que la façade à rue du bâtiment B, qui reçoit la même implantation que la maison d'origine, est située en retrait à 10,00 m au rez-de-chaussée et 12,00 m aux étages, soit à mi-distance entre l'implantation du voisin de gauche et la voirie; que le bâtiment A, qui présente une marge de recul de 5,30 m, est implanté pour respecter l'alignement de l'avenue de la Cambre et créer une transition harmonieuse entre l'avenue de la Cambre et la Place Marie-José;

Qu'il en résulte que ce projet, par son implantation, son gabarit et son front de bâtisse progressif par rapport aux constructions existantes est conforme à l'esprit de l'article 7 du titre I du RRU et est de bon aménagement;

Considérant que, sur l'alignement, le projet maintient le muret de clôture surmonté de grilles, et situé le long du trottoir, ce qui participe à l'unité des clôtures jusqu'au numéro 212 de l'avenue du Bois de la Cambre et assure une transparence vers les jardins depuis la place Marie-José;

Considérant que les appartements avant de l'immeuble B ne disposent pas de sas séparant le WC du séjour, ce qui déroge à l'article 8 du titre II du RRU; que, cependant, compte tenu du fait que ce WC est situé dans un renforcement en face du meuble vestiaire dans le hall, qui fait également office de hall de nuit, cette disposition n'est pas de nature à nuire à la qualité des aménagements de ces logements; que, dès lors, la dérogation à l'article 8 du titre II peut être accordée;

Considérant, de plus, que les 11 logements sont spacieux et confortables et répondent aux critères d'accessibilité aux PMR définis au Titre IV du RRU;

Considérant, enfin, que le projet prévoit un parking commun sous-terrain de vingt emplacements, ce qui garantit le quartier contre un apport de véhicules à stationner dans les environs immédiats;

Le Collège composé de Monsieur Hubert BURTONBOY, faisant fonction de président

Madame Liesbeth GESTELS,
Madame Anne MARCUS HELMONS,
Madame Sylvie OLIVIER,
Monsieur Marc VANTHOURNOUT,
assisté de
Monsieur Alex GHUYS, secrétaire permanent

Monsieur Benjamin FASTRE, architecte

rend l'avis suivant :

Article 1 : La dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU peut être accordée et le permis d'urbanisme sollicité peut être délivré pour la démolition d'une maison comportant un restaurant et un logement et la construction de deux «villas à appartements».

Article 2 : Notification du présent avis est faite à la s.a. BOUWKANTOOR DEDEYNE, représentée par Monsieur Guido DEDEYNE, au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au fonctionnaire délégué.

Article 3 : En l'absence de décision du Gouvernement sur rappel exercé conformément à l'article 173 du CoBAT, le présent avis tient lieu de décision d'octroi de permis d'urbanisme pour la démolition d'une maison comportant un restaurant et un logement et la construction de deux «villas à appartements» conformément aux plans n° 1/18 à 18/18 du 1^{er} septembre 2010, à la condition de respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale d'Urgences du 7 octobre 2010, en application de l'alinéa 3 de cet article.

[...]."

Il ressort à suffisance de ce texte que la décision attaquée est motivée sur les questions soulevées par le requérant. Elle est adéquate et correspond aux pièces communiquées au Conseil d'Etat.

Le moyen unique n'est pas sérieux, en aucune de ses branches.

Il s'ensuit qu'une des conditions requises pour ordonner une suspension n'est pas remplie.

PAR CES MOTIFS, D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme BOUWKANTOOR DEDEYNE est accueillie provisoirement.

Article 2.

La demande de suspension et la demande de mesures provisoires d'extrême urgence sont rejetées.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations, le dix-sept août deux mille douze par :

M ^{me} Odile DAURMONT,	Président de chambre,
M. Samy DJERBOU,	Greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Samy DJERBOU.

Odile DAURMONT.