

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 105.300 du 28 mars 2002

A.114.248/XIII-2489

En cause : **la Commune de Watermael-Boitsfort,**

ayant élu domicile chez
Mes Anne DELFOSSE
et Denis DELVAX, avocats,
boulevard Brand Whitlock 30
1200 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

RICHARD René
ayant élu domicile chez
Me Marc KADANER, avocat,
chaussée de La Hulpe 150
1170 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 17 décembre 2001 par la commune de Watermael-Boitsfort, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2001 délivrant à M. et M^{me} RICHARD un permis d'urbanisme en vue de la transformation et de l'extension d'une maison unifamiliale sise drève du Duc 102 à Watermael-Boitsfort;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 4 janvier 2002 par laquelle René RICHARD demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 20 février 2000 fixant l'affaire à l'audience du 5 mars 2002 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me A. DELFOSSE, avocat, comparaisant pour la requérante, et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, premier 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 de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 1^{er} avril 1999, M. et M^{me} RICHARD introduisent auprès du collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort une demande de permis d'urbanisme en vue de la transformation et de l'extension d'une maison unifamiliale sise drève du Duc 102, sur une parcelle cadastrée E4, n° 284b.

2. Ainsi que l'expose la commune de Watermael-Boitsfort dans sa demande, l'immeuble concerné est composé de trois travées présentant chacune deux niveaux à front de rue. La porte d'entrée se situe au rez-de-chaussée de la travée de droite (lorsque l'on se trouve face à la maison). Un toit en pente recouvre ce corps

d'immeuble. Une annexe a été érigée à côté de la travée de gauche de l'immeuble; elle ne comporte qu'un niveau et présente un toit plat.

Les transformations envisagées portent sur la construction, à droite de l'immeuble existant, de deux nouvelles travées attenantes à celui-ci ayant chacune deux niveaux, suivies par une dernière travée ne présentant qu'un seul niveau. Un toit en pente est prévu au-dessus de l'annexe située à gauche du bâtiment (au lieu du toit plat) et de la nouvelle travée ne présentant qu'un niveau à droite. Enfin, le projet prévoit la destruction du toit en pente de la partie centrale de l'immeuble et son remplacement par un autre toit en pente qui couvrirait l'ensemble du bâtiment, à l'exception des deux parties extrêmes, ne comportant qu'un niveau.

Le bien concerné est situé, au plan de secteur, en zone d'habitation et, au projet de plan régional d'affectation du sol (PRAS), en zone d'habitation avec intérieur d'îlot à maintenir, et périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

3. L'immeuble ayant été érigé avant 1932 et étant inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'article 42 de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, la demande de permis fait l'objet d'une enquête publique, laquelle est organisée du 17 au 31 mai 1999. Une réclamation est introduite.

4. Réunie le 17 juin 1999, la Commission de concertation décide de demander l'avis de la Commission royale des monuments et des sites, en raison de "l'intérêt architectural que présente l'immeuble".

5. Le 30 juin 1999, la Commission royale des monuments et des sites émet, sur le projet concerné, l'avis suivant :

" En réponse à la lettre du 21 juin 1999, réf. URB/lvde325, envoyée par la Commission de concertation de la commune de Watermael-Boitsfort, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 30 juin 1999 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

Bien que les travaux proposés soient extrêmement lourds (doublement de la superficie actuelle), la Commission ne s'oppose pas à l'agrandissement de la maison et au parti de lui conserver son caractère néo-classique, car cela s'inscrit dans le paysage urbain du quartier. Elle estime cependant que le projet risque de lui faire perdre une grande partie de son charme par sa symétrie beaucoup trop stricte et son apport d'un vocabulaire architectural étranger à la simplicité actuelle.

La Commission suggère les modifications suivantes, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. De manière générale, il s'agirait de conserver intactes

les constructions existantes (sans surhaussement de l'annexe, car le pignon dégagé joue un rôle important) et de prolonger le corps principal non pas de 2 travées plus une annexe à toiture à croupe (typologie parfaitement incongrue dans ce contexte) mais de 3 travées sur toute la hauteur. Cette solution, qui permet de conserver telle quelle la maison existante, a également l'avantage de ne pas transformer la belle façade arrière en une sorte de petit château banal.

Le corps principal de la maison actuelle sera donc doublé vers la droite; l'entrée primitive et la distribution seront conservées. La nouvelle toiture prévue sur l'entièreté de la nouvelle surface ne dépassera pas le faîte de la toiture actuelle. En effet, c'est une particularité importante de cette architecture que la toiture ne soit pratiquement pas vue, ce qui accuse la pureté des volumes".

6. Le 2 septembre 1999, la Commission de concertation émet l'avis suivant :

- " • Vu la situation de la demande en zone d'habitation au plan de secteur et en zone d'habitation avec intérieur d'îlot à maintenir et périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au projet de P.R.A.S;
- Considérant les plans soumis à la commission, introduits en date du
- Considérant la consultation de la CRMS et son avis du 05/07/99 joint en annexe;
- Considérant la proposition soumise en séance prévoyant une extension supérieure à celle évoquée par la CRMS;
- Considérant le cadre bâti de la drève du Duc et sa cohérence architecturale à respecter
- Considérant que cette cohérence est compromise par une extension excessive

AVIS FAVORABLE à condition

- de ne pas surhausser l'annexe latérale gauche et d'en conserver la toiture plate
- de se limiter à une extension sur une travée à droite sur toute la hauteur tout en conservant la forme de toiture sans rehausse du faîte. Ceci dans le but de concilier les impératifs esthétiques formulés par la CRMS et l'intégration dans le voisinage

Conformément (à) l'article 152 quater de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, des plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis. Ils mentionneront également l'affectation précise des pièces notamment en matière de commerce".

7. Le 26 octobre 1999, le fonctionnaire délégué émet, sur la demande, l'avis suivant :

- " Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional du développement approuvé le 3 mars 1995 (périmètre de protection du logement);
- Considérant l'avis émis par la Commission Royal(e) des Monuments et des Sites en date du 05/07/99;
- Considérant qu'il s'indique de préserver au mieux le caractère simple de la maison existante, et notamment l'annexe latérale gauche;
- Considérant le cadre bâti de la Drève du Duc et sa cohérence architecturale à respecter;
- Considérant que cette cohérence est compromise par une extension excessive;
- AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :
- ne pas surhausser l'annexe latérale gauche et d'en conserver la toiture plate;

- se limiter à une extension sur une travée à droite sur toute la hauteur tout en conservant la forme de toiture sans rehausse du faîte, dans le but de concilier les impératifs esthétiques formulés par la Commission Royale des Monuments et des Sites et l'intégration du projet dans le voisinage.

Les plans modifiés, qui mentionneront également l'affectation précise des pièces (notamment en matière de commerce), doivent être soumis à l'approbation du Collège avant délivrance du permis par celui-ci".

8. Le 9 novembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort décide de refuser le permis considérant "que les demandeurs n'ont pas déposés (sic) les plans modifiés demandés en vertu de l'article 152quater de l'ordonnance du 21 août 1991 organique de la planification" et que le projet "porte atteinte au bon aménagement des lieux en ce que :

- il développe une volumétrie excessive par rapport au cadre bâti existant;
- il s'indique de préserver au mieux le caractère simple de l'immeuble existant".

9. Le 22 décembre 1999, M. et M^{me} RICHARD introduisent contre ce refus un recours auprès du collège d'urbanisme. Ce dernier n'ayant pas statué dans le délai qui lui était imparti, les demandeurs introduisent, le 4 avril 2000, un recours au Gouvernement.

10. Par un arrêté du 15 février 2001, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décide d'accueillir le recours introduit par M. et M^{me} RICHARD "sous condition de communication au Gouvernement dans un délai d'un mois de plans modificatifs prévoyant :

- l'extension de la villa sur trois travées à droite de la porte d'entrée en lieu et place de deux travées prolongées d'une annexe;
- de ne pas surhausser l'annexe latérale gauche existante et d'en conserver la toiture plate;
- une nouvelle toiture de la villa ne dépassant pas le faîte de la toiture actuelle".

11. Un arrêt n° 99.256, du 28 septembre 2001, annule l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 février 2001, pour le motif suivant :

" Considérant que l'article 152quater de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale organique de la planification et de l'urbanisme dispose comme suit :

« L'autorité saisie d'une demande de permis ou de l'un des recours visés au présent chapitre peut imposer des conditions qui impliquent des modifications des plans déposés à l'appui de la demande.

Dans ce cas, pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à faire disparaître de la demande les dérogations visées aux articles 116, § 2, et 118, § 2, sans affecter cependant l'objet de la demande, le permis peut être octroyé dès réception des modifications sans avoir à soumettre celles-ci à nouveau aux actes d'instruction auxquels la demande a donné lieu»;

Considérant qu'il se déduit de cette disposition que lorsque le fonctionnaire délégué impose au demandeur de permis des conditions qui nécessitent la modification des plans, il ne peut que subordonner la délivrance du permis à la production de nouveaux plans; que, de la même manière, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, mais que celles-ci doivent être limitées quant à leur portée et précises, et ne porter que sur des éléments secondaires ou accessoires; qu'en aucun cas elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis; qu'en effet, ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis d'urbanisme;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué ne tend pas d'abord à exiger des plans modifiés mais bien, selon ses propres termes, à accueillir le recours introduit par les demandeurs; qu'accueillir un recours n'a d'autre sens que lui donner une solution favorable aux prétentions du demandeur; que tel est d'ailleurs le sens du mot «inwilligen», qu'utilise la version néerlandaise de l'acte, et qui se traduit par «accepter; accéder à; consentir à; agréer, accorder, satisfaire à; acquiescer à»; que la décision attaquée ne peut donc être interprétée que comme faisant droit au recours du demandeur de permis, et, donc, comme octroyant celui-ci, à la condition que soient transmis des plans modificatifs;

Considérant que la partie adverse elle-même ne l'entendait d'ailleurs pas autrement au moment où a été pris l'acte attaqué; que si elle avait considéré ce dernier comme une décision préparatoire invitant les demandeurs à lui transmettre des plans modifiés, l'on n'aperçoit pas la raison pour laquelle, d'une part, elle l'a motivé d'une manière aussi détaillée et, d'autre part, elle l'a notifié au collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort en attirant l'attention de ce dernier sur le délai de soixante jours pour introduire un recours au Conseil d'Etat".

12. Le 26 septembre 2001, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décide d'accueillir le recours introduit par M. et M^{me} RICHARD et de délivrer le permis conformément aux plans modificatifs du 17 avril 2001.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué par le présent recours, est motivée comme suit :

" Vu le dossier administratif, et notamment :

- la demande de permis d'urbanisme introduit par Monsieur et Madame RICHARD le 26 mars 1999 auprès du Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort en vue de la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale située à 1170 Watermael-Boitsfort, Drève du Duc, 102;

- l'avis de la Commission royale des monuments et des sites du 5 juillet 1999 libellé dans les termes ci-après :

« Bien que les travaux proposés soient extrêmement lourds (doublement de la superficie actuelle), la Commission ne s'oppose pas à l'agrandissement de la maison et au parti de lui conserver son caractère néoclassique, car cela s'inscrit dans le paysage urbain du quartier. Elle estime cependant que le projet risque de lui faire perdre une grande partie de son charme par sa symétrie beaucoup trop stricte et son apport d'un vocabulaire architectural étranger à la simplicité actuelle;

La Commission suggère les modifications suivantes, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. De manière générale, il s'agirait de conserver intactes les constructions existantes (sans surhaussement de l'annexe, car le pignon dégagé joue un rôle important) et de prolonger le corps principal non pas de 2 travées plus une annexe à toiture à croupe (typologie parfaitement incongrue dans ce contexte) mais de 3 travées sur toute la hauteur. Cette solution, qui permet de conserver telle quelle la maison existante, a également l'avantage de ne pas transformer la belle façade arrière en une sorte de petit château banal;

Le corps principal de la maison actuelle sera donc doublé vers la droite; l'entrée primitive et la distribution seront conservées;

La nouvelle toiture prévue sur l'entièreté de la nouvelle surface ne dépassera pas le faîte de la toiture actuelle. En effet, c'est une particularité importante de cette architecture que la toiture ne soit pratiquement pas vue, ce qui accuse la pureté des volumes»;

- l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation du 2 septembre 1999 :

« Vu la situation de la demande en zone d'habitation au plan de secteur et en zone d'habitation avec intérieur d'îlot à maintenir et périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au projet de P.R.A.S.;

Considérant les plans soumis à la commission, introduits en date du

Considérant la consultation de la CRMS et son avis du 05/07/99 joint en annexe;

Considérant la proposition soumise en séance prévoyant une extension supérieure à celle évoquée par la CRMS;

Considérant le cadre bâti de la drève du Duc et sa cohérence architecturale à respecter;

Considérant que cette cohérence est compromise par une extension excessive;

Avis favorable à condition :

- de ne pas surhausser l'annexe latérale gauche et d'en conserver la toiture plate;
- de se limiter à une extension sur une travée à droite sur toute la hauteur tout en conservant la forme de toiture sans rehausse du faîte. Ceci dans le but

de concilier les impératifs esthétiques formulés par la CRMS et l'intégration dans le voisinage;

Conformément à l'article 152 quater de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, des plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis. Ils mentionneront également l'affectation précise des pièces notamment en matière de commerce»;

- l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué du 26 octobre 1999 libellé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement approuvé le 3 mars 1995 (périmètre de protection du logement);

Considérant l'avis émis par la Commission royale des monuments et sites en date du 05/07/1999;

Considérant qu'il s'indique de préserver au mieux le caractère simple de la maison existante, et notamment l'annexe latérale gauche;

Considérant que le cadre bâti de la Drève du Duc et sa cohérence architecturale à respecter;

Considérant que cette cohérence est compromise par une extension excessive;

Avis favorable à condition :

- de ne pas surhausser l'annexe latérale gauche et d'en conserver la toiture plate;
 - de se limiter à une extension sur une travée à droite sur toute la hauteur tout en conservant la forme de toiture sans rehausse du faîte, dans le but de concilier les impératifs esthétiques formulés par la Commission royale des monuments et sites et l'intégration du projet dans le voisinage»;
- la décision du Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort datée du 9 novembre 1999 refusant le permis d'urbanisme pour les raisons ci-après :
- « Pour mémoire, en séance du 06.09.99, le Collège s'est aligné sur l'avis favorable sous réserve de la commission de concertation du 02.09.99 et a demandé des plans modifiés (art. 152 quater de l'O.P.U.) répondant aux conditions suivantes :
- de ne pas surhausser l'annexe latérale gauche et d'en conserver la toiture;
 - de se limiter à une extension sur deux travées à droite sur toute la hauteur tout en conservant la forme de la toiture sans rehausse du faîte. Ceci dans le but de concilier les impératifs esthétiques formulés par la C.R.M.S. et l'intégration dans le voisinage;
 - les plans devront mentionner l'affectation précise des pièces notamment en matière de commerce;

Les demandeurs ont été avertis de la décision du collège par courrier recommandé du 15.09.99. Un délai d'un mois leur était imparti pour déposer les plans modifiés, soit au plus tard le 14.10.99;

Par ailleurs, le dossier a été transmis pour avis conforme au fonctionnaire délégué qui s'est aligné sur l'avis du collège et qui a précisé que les plans modifiés devront être soumis à l'approbation du Collège avant délivrance du permis;

Les plans modifiés ne nous sont jamais parvenus;

DECISION :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation du plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement approuvé le 3 mars 1995 (périmètre de protection du logement);

Vu l'avis émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites en date du 05/07/99;

Vu les avis émis par la commission de concertation en date du 17/06/99 et du 02/09/99;

Vu l'avis du Collège échevinal émis en séance du 30/08/99;

Vu l'avis du fonctionnaire délégué émis en date du 26/10/99;

Considérant que les demandeurs n'ont pas déposés les plans modifiés demandés en vertu de l'article 152 quater de l'Ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification;

Considérant que le projet tel que présenté porte atteinte au bon aménagement des lieux en ce que :

- Il développe une volumétrie excessive par rapport au cadre bâti existant;
- Il s'indique de préserver au mieux le caractère simple de l'immeuble existant;

AVIS DEFAVORABLE. Refus délivré»;

- le recours au Collège d'urbanisme introduit le 22 décembre 1999;
- le recours au Gouvernement daté du 4 avril 2000 exercé en l'absence d'une décision du Collège d'urbanisme dans les délais légaux;
- la décision du Gouvernement du 15 février 2001 accueillant le recours sous condition de communiquer au Gouvernement des plans modificatifs et libellée comme suit :

« Considérant que le requérant fonde sa défense sur deux arguments :

- Le Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort aurait commis une erreur manifeste dans son appréciation du critère du bon aménagement des lieux; ainsi, l'autorité communale aurait imposé des conditions plus restrictives que celles

préconisées par la Commission royale des monuments et sites dans son avis;

- Selon les requérants, le projet présenté s'intègre parfaitement dans l'environnement bâti existant et correspond à l'esthétique générale du voisinage;

Les requérants en veulent pour preuve une série d'immeubles voisins présentant les mêmes caractéristiques que le projet proposé (principe d'égalité);

Considérant, quant au premier argument, que s'il est exact que le projet des requérants correspond aux prescriptions planologiques en vigueur, il n'en reste pas moins qu'il est de jurisprudence constante qu'il appartient à l'autorité saisie de la demande d'apprécier si le projet qui lui est soumis est conforme au bon aménagement des lieux;

Que celle-ci prend sa décision en fonction de sa propre appréciation des exigences de bon aménagement du territoire;

Considérant que, dans le cas d'espèce, l'appréciation portée par l'administration communale ne saurait être considérée comme manifestement déraisonnable simplement parce qu'elle a imposé des conditions plus restrictives que celles émises par la CRMS; que l'avis de ladite commission relatif à un bâtiment inscrit sur la liste de sauvegarde est un avis simple et, de surcroît, facultatif;

Qu'en l'espèce, la CRMS a été consultée à la demande de la commission de concertation et ce, dans le but d'obtenir un éclairage supplémentaire au vu de la qualité architecturale du bâtiment;

Considérant qu'il ressort cependant de l'appréciation de la CRMS que cette dernière préconise la conservation du caractère architectural premier de la villa, c'est-à-dire le maintien d'une asymétrie de part et d'autre de la porte d'entrée; que cette option pourrait se concrétiser par l'extension de la maison sur trois travées à droite de la porte d'entrée (en lieu et place de deux travées et d'une annexe comme prévu au projet);

Considérant qu'il convient également, comme le soutient la CRMS, de conserver intactes les constructions existantes en veillant d'une part à ne pas surhausser l'annexe existante et à lui conserver sa toiture plate car ce pignon dégagé joue un rôle important dans la composition architecturale du bâtiment et d'autre part, à ce que la nouvelle toiture de la villa ne dépasse pas le faîte de la toiture actuelle;

Considérant que cette solution aurait le mérite de ne pas porter atteinte au style du bâtiment et devrait par conséquent être suivie;

Considérant de surcroît que la volumétrie ainsi engendrée conservera des proportions raisonnables vu la distance subsistante entre les limites du bâtiment ainsi projeté et, d'une part, celles de la mitoyenneté (3 m), d'autre part celle de la villa voisine (6 m);

Considérant que cette solution correspondrait à la conception que se fait l'autorité d'un aménagement harmonieux conformément à l'article 3 de l'OOPU;

Considérant qu'au vu de ces éléments, il y a lieu d'accueillir le recours sous condition du dépôt au Gouvernement de plans modificatifs prévoyant l'extension de la villa sur trois travées à droite de la porte d'entrée, en lieu et place de deux travées prolongées d'une annexe, de ne pas surhausser l'annexe latérale gauche existante et d'en conserver la toiture plate ainsi qu'une nouvelle toiture de la villa ne dépassant pas le faite de la toiture actuelle et ce, conformément à l'article 152 quater de l'OOPU;

Considérant que les requérants ont demandé à être entendus; que l'audition prévue à l'article 135 de l'Ordonnance du 29 août 1991, organique de la planification et de l'urbanisme a eu lieu le 6 juillet 2000»;

- le dépôt par les requérants des plans modificatifs du 17 avril 2001 n° 9802-10, 11A, 12A, 13 et 14A, conformes à la décision susmentionnée et prévoyant :
 - l'extension de la villa sur trois travées à droite de la porte en lieu et place de deux travées prolongées d'une annexe;
 - de ne pas surhausser l'annexe latérale gauche existante et d'en conserver la toiture plate;
 - une nouvelle toiture de la villa ne dépassant pas le faite de la toiture actuelle";

Considérant que, par requête introduite le 4 janvier 2002, René RICHARD demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la requérante expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de causer l'exécution immédiate de l'arrêté attaqué :

- " La jurisprudence de votre haut collège est traditionnellement fixée dans le sens que les communes ne peuvent invoquer de préjudice difficilement réparable en cas de délivrance d'un permis d'urbanisme par une autre autorité pour le motif qu'elles ont la possibilité réelle d'obtenir facilement la remise en état des lieux si le permis d'urbanisme est annulé (C.E., Commune de Meise, n° 38.267, 5 décembre 1991; C.E., Ville de Bilzen, n° 39.430, 21 mai 1992; C.E., Ville de Saint-Trond, n° 42.005, 19 février 1993).

Cette jurisprudence est, toutefois, fondée sur une prémisse inexacte, à savoir qu'il serait facile pour une commune d'obtenir la remise des lieux en leur pristin état.

En effet, le pouvoir reconnu aux communes en cas d'annulation du permis d'urbanisme sur la base duquel les travaux ont été réalisés est fortement encadré et impose l'intervention d'un magistrat de l'ordre judiciaire.

Aux termes de l'article 182 de l'O.O.P.U., «constitue une infraction le fait : 1. d'exécuter les actes et les travaux visés aux articles 84 et 89 sans permis préalable ou postérieurement à la péremption du permis; 2. de poursuivre des actes et de maintenir des travaux exécutés sans permis ou au-delà de la durée de validité du permis ou encore après l'annulation de celui-ci; 3. d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol, des permis d'urbanisme ou de lotir et des règlements d'urbanisme ou de réaliser une publicité non conforme aux dispositions prévues par l'article 181. 4. de ne pas se conformer aux dispositions prévues aux articles 121, 137, alinéas 2 et 4, 143 et 151, alinéas 3 et 5».

Le maintien de constructions érigées en exécution d'un permis d'urbanisme postérieurement annulé par le Conseil d'Etat constitue donc une infraction pénalement sanctionnée.

Les articles 184 et 185 de l'O.O.P.U. disposent, pour leur part, que «les fonctionnaires et agents visés à l'article 183, alinéa 1^{er}, peuvent ordonner verbalement et sur place l'interruption immédiate des travaux ou de l'accomplissement d'actes lorsqu'ils constatent que ceux-ci constituent une infraction en application de l'article 182. L'ordre d'arrêt des travaux doit, à peine de péremption, être confirmé par le bourgmestre ou le fonctionnaire délégué. Le procès-verbal de constat visé à l'article 183, alinéa 1^{er}, et la décision de confirmation sont notifiés dans les cinq jours par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de justice au maître de l'ouvrage et à la personne ou à l'entrepreneur qui exécute les actes ou les travaux. Le cas échéant, une copie de ces documents est adressée en même temps au fonctionnaire délégué. Lorsque la décision de confirmation émane du bourgmestre, une copie en est adressée en même temps au fonctionnaire délégué» et que «Les officiers, fonctionnaires et agents précités sont habilités à prendre toutes mesures, en ce compris la mise sous scellés, pour assurer l'application immédiate de l'ordre interrompre ou de la décision de confirmation».

Ces deux dernières dispositions, qui confèrent un pouvoir d'action immédiat aux autorités communales, ne sont toutefois d'aucune utilité dans le cas où l'infraction consiste dans le maintien de travaux entièrement réalisés étant donné que cette hypothèse n'est pas visée par elles.

En effet, dès lors que les travaux auront été entièrement réalisés, il ne sera plus possible ou, à tout le moins de plus d'aucune utilité, d'ordonner l'interruption immédiate de travaux par hypothèse terminés.

En outre, l'ordre d'interrompre d'accomplir des actes ne sera d'aucune utilité étant donné que cette hypothèse ne vise pas le cas du maintien de constructions après l'annulation du permis. Il est, en effet, admis que cette hypothèse vise l'utilisation de locaux à un usage pour lequel aucun permis d'urbanisme n'a été délivré ou pour lequel un tel permis a été annulé.

La seule possibilité pour la requérante d'obtenir la remise des lieux en leur pristin état consistera donc à obtenir du juge judiciaire que celui-ci ordonne une telle mesure conformément à la faculté que lui reconnaît l'article 189 de l'O.O.P.U., qui stipule que :

«Outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande du fonctionnaire délégué ou du collègue des bourgmestre et échevins, mais moyennant leur commun accord dans les cas visés au 2. et 3. :

1. soit la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation illicite;
2. soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement;
3. soit le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction et calculée selon les modalités fixées par l'Exécutif.

En cas de condamnation au paiement d'une somme, le tribunal ordonne que le condamné pourra s'exécuter valablement en remettant les lieux en état dans le délai d'un an. Le paiement de la somme se fait entre les mains du receveur de l'enregistrement à un compte spécial du budget de la Région».

Or, force est de constater que le juge judiciaire dispose d'une marge d'appréciation pour ce qui concerne la condamnation à la remise des lieux en leur état. S'il est exact

que le juge n'est pas compétent pour apprécier l'opportunité d'une telle demande, il n'en est pas moins vrai qu'il dispose du pouvoir d'apprécier si une telle demande n'est pas manifestement déraisonnable ou disproportionnée(e), auquel cas il lui est possible de refuser d'y faire droit en se fondant sur son «illégalité».

Dans le cadre d'un tel examen, il n'est pas à exclure que le juge considère qu'une demande de remise en état des lieux est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation ou est disproportionnée - notamment en raison du coût des travaux réalisés - et refuse, dès lors, de faire droit à la demande de la commune, alors même que les constructions ont été érigées en vertu d'un permis d'urbanisme depuis lors annulé et qu'aucun permis de régularisation ne pourra être délivré.

Il en résulte donc qu'existe un risque réel que le préjudice que pourrait subir la requérante en cas d'exécution immédiate de l'acte soit difficilement réparable, voire irréparable.

Le fait que l'article 190 de l'O.O.P.U. permette aux communes d'obtenir paiement du prix en revendant les biens détruits n'a pas davantage pour effet de placer la requérante dans une situation beaucoup plus favorable quant à la remise des lieux en leur pristin état étant donné que cette possibilité dépend également d'une condamnation préalable par un juge judiciaire.

Cette disposition ne place pas les communes dans une position différente de celle des particuliers, qui disposent de la même possibilité en vertu de cette disposition législative.

Il en résulte donc que le préjudice que pourrait subir la requérante est difficilement réparable.

La requérante subira un préjudice esthétique en raison de la construction du projet autorisé par l'acte attaqué. En effet, le bien visé par cet acte perdra son originalité et sera remplacé par un bien qui ne s'intégrera plus dans le cadre urbanistique existant.

Par ailleurs, le bien considéré étant situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement sur la carte des affectations du Plan régional d'affectation du sol, il y a lieu d'en déduire que la partie adverse a estimé que celui-ci présente des caractéristiques telles qu'il convient de veiller au respect de celles-ci.

Votre haut collègue a, par ailleurs, déjà considéré que le fait de porter atteinte à un bien situé dans une telle zone est susceptible de constituer un préjudice grave (C.E., A.S.B.L. Pétitions-Patrimoine, n° 96.094, 1^{er} juin 2001).

Il n'est, en outre, pas anodin de relever que le législateur a, par l'article 42 de l'ordonnance du 4 mars 1993 «relative à la conservation du patrimoine immobilier», considéré que les biens bâtis antérieurement au 1^{er} janvier 1932 - comme c'est le cas en l'espèce - présentent des caractéristiques telles qu'il peut s'avérer indispensable d'obtenir l'avis d'un organe spécialisé dans la protection du patrimoine immobilier.

Le fait que le législateur bruxellois ait adopté une telle disposition législative est significatif du fait qu'il considère que le maintien de l'intégrité de ces bâtiments peut s'avérer indispensable à la protection du patrimoine immobilier.

En conséquence, l'atteinte qui pourrait être portée aux biens jouissant d'une telle protection, ainsi que le préjudice que pourraient subir les pouvoirs publics en raison d'une telle atteinte, peut être tenue pour grave";

Considérant que la requérante tient le préjudice résultant de l'exécution immédiate de l'arrêté attaqué pour difficilement réparable en ce que les moyens légaux dont dispose l'autorité publique à la suite d'une annulation du permis d'urbanisme sont aléatoires quant à leur résultat et difficiles à mettre en oeuvre, et pour grave en ce que l'immeuble qui fait l'objet du permis attaqué se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement sur la carte des affectations du PRAS, qu'il perdra son originalité et "ne s'intégrera plus dans le cadre urbanistique existant", le préjudice étant donc esthétique;

Considérant, au sujet du caractère grave du préjudice ainsi allégué, que la requérante ne décrit aucunement dans sa demande de suspension en quoi l'esthétique de la rue ou du quartier serait compromise par le projet autorisé; qu'une telle description est nécessaire à l'appui de l'exposé du risque de préjudice esthétique et ce d'autant plus, en l'occurrence, que c'est précisément cet aspect-là qui a fait l'objet des observations et des propositions de la Commission royale des monuments et des sites ainsi que de l'avis du fonctionnaire délégué, propositions et avis qui ont été suivis du dépôt de nouveaux plans les mettant en oeuvre et approuvés par l'acte attaqué;

Considérant que le préjudice tel qu'il est allégué n'est pas grave; qu'en conséquence, il n'y a pas lieu d'examiner s'il est difficilement réparable;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par René RICHARD dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par René RICHARD, liquidés à la somme 125 euros, sont mis à charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-huit mars deux mille deux par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.