

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 109.887 du 28 août 2002

A.125.803/XIII-2.621

En cause : **l'association sans but lucratif
PETITIONS-PATRIMOINE,**

ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

1. la Commune de Saint-Josse-ten-Noode,
ayant élu domicile chez
Me France MAUSSION et Manuela
von KUEGELGEN, avocats,
47-51 rue Henri Wafelaerts
1060 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement.
ayant élu domicile chez
Me Joël van YPERZELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société anonyme "MADOU PLAZA",
chaussée de la Hulpe 130
1050 Bruxelles.

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,
SIEGEANT EN REFERE**

Vu la demande introduite le 22 août 2002 par l'association sans but lucratif PETITIONS-PATRIMOINE tendant à la suspension de l'exécution, selon la procédure d'extrême urgence, du permis d'urbanisme délivré le 18 juillet 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode à la S.A. MADOU PLAZA autorisant la démolition des maisons d'habitation rue Scailquin 22 à 26 et chaussée de Louvain 9 à 15, la démolition partielle de l'immeuble place Madou 1, ainsi que la reconstruction d'un socle de 14 niveaux et la transformation de la Tour Madou avec augmentation des surfaces de bureaux;

Vu l'ordonnance du 23 août 2002, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience du 26 août 2002 à 11 heures, date à laquelle il a été décidé de procéder à une visite des lieux le 27 août 2002 à 9 heures 30 et de mettre l'affaire en continuation le 27 août 2002 à 11 heures 30;

Vu le procès-verbal de la visite des lieux du 27 août 2002 déposé au dossier;

Vu les dossiers administratifs et les notes d'observations des deux parties adverses, ainsi que la note d'observations déposée par la partie intervenante;

Entendu, en son rapport, M. QUERTAINMONT, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me LEVERT, avocat, comparaissant pour la requérante, Me von KUEGELGEN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me van YPERSELE, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me KESTEMONT-SOUMERYN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. La S.A. MADOU PLAZA est propriétaire de la Tour Madou, construite au début des années soixante, et d'un certain nombre de propriétés situées chaussée de Louvain et rue Scailquin.

Elle a introduit à la date du 15 juin 2001 une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet de démolir partiellement l'immeuble de la Tour Madou, de reconstruire un socle de 14 niveaux, de transformer la tour avec augmentation des surfaces de bureaux, et enfin de démolir les maisons sises 9 à 15 chaussée de Louvain et 22 à 26 rue Scailquin.

L'immeuble de la Tour Madou est repris au plan régional d'affectation du sol en zone administrative, le long d'un liseré de noyau commercial (côté place Madou et chaussée de Louvain) dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE).

En réalité, la demande de permis d'urbanisme introduite le 15 juin 2001 s'inscrivait dans un projet d'ensemble d'une grande ampleur, faisant l'objet de trois demandes de permis distincts.

2. Cette demande de permis a été soumise à enquête publique du 16 septembre au 17 octobre 2001 ainsi que du 18 février au 19 mars 2002. La première enquête a ramené 12 réclamations, tandis que la seconde enquête a recueilli 10 réclamations et une pétition de 413 signatures.

La commission de concertation a émis le 29 mars 2002 un avis favorable conditionnel.

3. La Commission royale des monuments et des sites a émis le 20 février 2002 un avis négatif, en soulignant notamment que le projet entraînait “la démolition d’un îlot du tissu urbain, qui représente un pan entier de l’histoire de la commune de Saint-Josse-ten-Noode”, et a suggéré de “réévaluer la qualité réelle des bâtiments, à la fois pour leur valeur intrinsèque mais aussi pour leur valeur d’ensemble sur le plan architectural et historique”.

Le fonctionnaire délégué de l’administration régionale de l’aménagement du territoire a pour sa part émis un avis favorable, assorti du respect de quinze conditions.

4. Le 16 juillet 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Josse-ten-Noode a décidé d’octroyer le permis d’urbanisme, lequel a été notifié le 18 juillet 2002 à la S.A. MADOU PLAZA.

Ce permis, qui constitue l’objet de la demande suspension à l’examen, est ainsi motivé:

" Attendu que le dispositif de l’avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

Considérant que le bien se situe en zone administrative, le long d’un espace structurant, bordé partiellement d’un liséré de noyau commercial et en zone et site d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement du plan régional d’affectation du sol arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant la conformité de la demande au PRAS;

Considérant que le PPAS dans lequel se situait le bien a été abrogé par arrêté du Gouvernement du 29/11/2001 (M.B. 14/12/2001);

Considérant que la demande a fait l’objet d’une enquête publique et d’une première commission de concertation le 26/10/2001, que celle-ci a reporté son avis de recommencer l’enquête publique et d’instruire simultanément les demandes de permis d’urbanisme pour la création de la voirie et la reconstruction des logements;

Considérant les observations émises lors des enquêtes publiques et que celles-ci portent essentiellement sur la suppression de logements existants, la démolition de bâtiments intéressants au point de vue patrimonial, la création d’un nouvel îlot, le gabarit de la Tour et de son socle, les effets de souffle de vent, le parking en sous-sol,

l'affectation de l'auditorium, les charges d'urbanisme; considérant que certains réclamants demandent une étude d'incidences;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la Commission de Concertation du 29/03/2002;

Considérant que la demande s'inscrit dans un projet d'ensemble comprenant la démolition d'immeubles entre la chaussée de Louvain et la rue Scailquin, la création d'une voirie et la modification de la place Madou (réf. 14/pfd/140739 - PU 18.623), la rénovation de la tour et son extension (objet de la présente demande) et la création de logements le long de la nouvelle voirie (réf. 14/afd/141346 - PU 18605);

Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 mai 2002 désaffectant une partie de la Place Madou;

Considérant la délibération du Conseil Communal de Saint-Josse-ten-Noode du 19 juin 2002 décidant de supprimer cette partie de la place Madou de la voirie communale, de la désaffecter, de l'intégrer dans le domaine privé de la Commune et de la céder à titre gratuit, à la région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que le PRAS crée, à l'emplacement de la Tour, un nouvel îlot inscrit en zone administrative, séparé par une voirie d'une zone d'habitation;

Considérant que la demande a fait l'objet d'un rapport d'incidences justifié par la modification de la Tour existante avec extension des bureaux; que dans ce cas une étude d'incidences n'est pas requise;

Considérant que l'extension des bureaux se réalise dans la zone administrative prévue pour cette affectation;

Considérant la nécessité de rénover la Tour, d'améliorer sa fonctionnalité et de l'adapter aux normes actuelles de sécurité;

Considérant que les incidences résultant de la modification de la Tour sont positives en ce que la redistribution des plateaux de bureau et la reconstruction d'un socle articulé autour d'un atrium, le tout implanté sur un nouvel îlot séparé par une nouvelle voirie de zone d'habitation située en aval, permettront de redynamiser l'immeuble vide à 50 % actuellement et de séparer clairement la fonction administrative, source d'emplois et la fonction logement aujourd'hui accolé à la Tour; que les nuisances découlant de l'augmentation relative de fréquentation de la Tour sont compensées par la création de la voirie à l'arrière, le déplacement des entrées/sortie du parking en sous-sol, la réalisation d'un complet pourtour piétonnier et le regroupement des installations techniques;

Considérant que la transformation des façades et la réorganisation de l'espace public environnant vise à revaloriser la Tour, à améliorer la lisibilité des abords et à marquer la paysage urbain;

Considérant l'esthétique nouvelle qui sera apportée au paysage urbain et à l'aménagement des abords;

Considérant que la demande déroge à l'article 8, § 1^{er} du RRU, en ce qui concerne la hauteur du socle reconstruit;

Considérant néanmoins que les hauteurs du socle s'harmonisent avec les hauteurs des constructions sises sur les terrains qui l'entourent; qu'ainsi, du côté de la chaussée de Louvain, le socle comporte 6 niveaux et s'aligne dès lors sur les immeubles qui lui font face; que, du côté de la rue Scailquin, le socle comporte 14 niveaux et s'aligne dès lors sur l'immeuble formant l'angle de la rue Scailquin et de l'avenue de l'Astronomie; que la forme du socle est de nature à limiter les pertes de vue et d'ensoleillement des logements prévus le long de la voirie nouvelle et participe à la recherche d'une diminution des vents sur le voisinage;

Considérant que la construction du socle de 14 niveaux nécessite la pose d'un système de stockage des eaux pluviales afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts, et ce, conformément à l'article 16 du titre Ier du RRU;

Considérant que les antennes déjà existantes au sommet de la Tour sont entourées d'une paroi de verre sablé permettant de les dissimuler; que cette paroi qui englobe la forêt d'antennes améliore le profil esthétique de la Tour; que, s'agissant d'actes et de travaux relatifs à une construction existante qui visent au maintien de cette construction et n'apportent pas de modification majeure à celle-ci, l'article 8 § 3 du titre Ier du RRU et ne s'y applique pas;

Considérant que la couverture du parvis avant et de l'ensemble du pourtour de la tour en matériaux imperméables se justifie dans la mesure où ces aménagements constituent les accès aux portes d'entrée et de garage; qu'en conséquence, l'article 11 du titre du RRU est respecté;

Considérant que l'auditorium en tant qu'espace mis à la disposition du public et en raison de sa capacité, doit être accessible aux personnes à mobilité réduite, conformément à l'article 17 du titre IV du RRU;

Considérant que le projet modifie des espaces publics situés dans une zone commerciale, à proximité d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public et de haltes importantes de transport en commun; que l'article 12 du titre VII du RRU impose, dans ces hypothèses, l'installation de parkings pour vélos;

Considérant que les immeubles de logement supprimés dont le métré détaillé a été déposé en séance de commission de concertation, seront compensés en zone administrative par la création d'un équipement d'intérêt collectif et la création de commerces le long de la chaussée de Louvain et de la place Madou situées au PRAS en liseré de noyau commercial;

Considérant l'avis négatif (non conforme) de la CRMS du 20 février 2002;

Considérant que les immeubles démolis ne sont ni classés ni sauvegardés et que la demande de classement introduite par le Service des Monuments et des Sites le 1.02.2002 suite au dépôt d'une pétition par le BRAL n'a pas eu de suite;

Considérant l'état d'abandon des immeubles et les nombreuses modifications apportées à ces immeubles;

Considérant l'intérêt historique et artistique des luminaires Cosmos en tant que témoins des aménagements des boulevards à l'occasion de l'expo universelle de 1958;

Considérant que la demande ne porte que sur le permis d'urbanisme; le permis d'environnement qui couvre les 470 emplacements de parking en sous-sol a été délivré le 7 novembre 1991, pour une durée de 30 années et une demande de modification de cette installation, portant sur le déplacement de l'entrée et de la sortie du parking a été introduite le 22 mars 2002 à l'IBGE; que l'IBGE a décidé le 15 avril 2002 que la nouvelle disposition des accès du parking ne nécessitait pas l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'environnement; que le permis d'environnement de classe 2 portant sur les installations techniques de la tour a été délivré le 12 octobre 2001;

Considérant que le Collège échevinal déterminera l'alignement particulier par la voie du permis d'urbanisme;

Considérant que l'article 86 de l'OOPU relatif aux charges d'urbanismes, que cet article prévoit le principe de la proportionnalité à appliquer au demandeur par l'autorité délivrante; qu'en l'espèce le fonctionnaire délégué applique le principe de la charge au niveau des 19 communes à l'occasion de l'instruction de demandes de permis d'urbanisme similaires, qu'en conséquence, il estime que la présente demande doit être soumise à charge d'urbanisme dans la mesure où la surface de bureaux existants est augmentée, ou qu'à défaut, l'absence de charges d'urbanisme soit motivée.

AVIS FAVORABLE (réf. : 14/afd/137377 du 28/06/2002) sous réserve :

- 1° de réaliser un inventaire exhaustif des extérieurs et intérieurs sous forme de descriptif et de reportage photographique de qualité à fournir au service des Monuments et des Sites préalablement à la démolition des immeubles;
- 2° pour l'immeuble sis 17/19 chaussée de Louvain de soigneusement faire déposer, par des corps de métier compétents, les éléments suivants : décor de carreaux céramiques de l'ancienne poissonnerie, départ d'escalier 18^{ème}, et de les entreposer sous la responsabilité de la commune de Saint-Josse;
- 3° d'assurer un suivi archéologique des travaux en concertation avec le service des Monuments & des Sites;

- 4° de mettre les luminaires Cosmos, existant à front de la Tour, à la disposition de l'AED - Direction des voiries - aux fins d'être utilisés si nécessaire, pour le réaménagement de la rue Scailquin (PU réf. 14/pdf : 140739)
- 5° de préciser le type de plantations basses prévues dans l'aménagement du parvis;
- 6° d'aménager le parvis de la Tour de manière à ne le rendre accessible qu'à une bande de circulation pour chargement/déchargement et d'empêcher un stationnement sauvage en dehors de cette bande par la poste de potelets;
- 7° d'adapter le parvis pour les personnes à mobilité réduite en le concevant ainsi que la bande de circulation et le trottoir à front de la Tour, sur un même niveau;
- 8° de ne pas abaisser le trottoir à l'entrée - sorte du parking souterrain;
- 9° d'affecter l'auditorium à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- 10° de concevoir un système de récupération des eaux pluviales conformément au titre I, article 16 du RRU;
- 11° de prévoir un engagement de passage public au fond privé pour le parvis de la Tour;
- 12° de prévoir, dans l'auditorium, 4 emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, conformément au titre IV, article 17 du RRU;
- 13° de prévoir des emplacements pour vélos à proximité de la Tour, conformément au titre VII, article 12 du RRU;
- 14° de rencontrer l'observation énoncée et avant concernant l'application des charges d'urbanismes et de fournir à cet effet un mètre détaillé à la commune précisant l'augmentation de la superficie plancher des bureaux;
- 15° de se conformer à l'avis SIAMU du 21/08/2001, à l'avis de l'AED du 26/06/2002 et à l'avis de l'Administration de l'Aéronautique du 3/09/2001.

Les plans corrigés en fonction des conditions n^{os} 5, 6 et 7 ci-avant devront être approuvé(e)s par le Collège échevinal en application de l'article 152 quater de l'OOPU, préalablement à la délivrance du permis.

La dérogation à l'article 8 § 1^{er} du RRU relative à la hauteur du socle de 14 niveaux, telle que sollicitée par le demandeur du permis est accordée pour les motifs énoncés ci-avant.

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à la S.A. MADOU PLAZA

Pour les motifs suivants :

Considérant les motifs de l'avis du fonctionnaire délégué auxquels le Collège se réfère expressément;

Considérant que, sur demande du Collège des Bourgmestre et Echevins du 3 juillet 2002, la SA MADOU PLAZA a communiqué un plan modificatif corrigeant le plan initial en fonction des conditions n^{os} 5-6- et 7 figurant dans l'avis du Fonctionnaire délégué, et ce en application de l'article 152 quater de l'OOPU;
Considérant que ce plan modificatif est approuvé par le Collège.

Art. 2 - Le titulaire du permis devra :

1^o respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2^o respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

a) respecter l'alignement particulier figurant au plan joint tel que déterminé par le présent permis d'urbanisme (annexe 2 du présent arrêté);

b) Vu le metrè détaillé précisant l'augmentation de la superficie des planchers de bureaux, communiqué par la SA MADOU PLAZA, en réponse à la demande formulée par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 3 juillet 2002 en application de l'article 86 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme relatif aux charges d'urbanisme, et par référence à la circulaire ministérielle du 21 janvier 1997 remplaçant la circulaire ministérielle n^o 009 relative aux charges d'urbanisme, notamment ses dispositions III, 3^o et V, c), et d), cautionner sur le compte communal n^o 091-0001800-84 la somme de 635.256 € (86,76€ X 7.332 m²) destinée au programme de réalisation et de rénovation de logements mené par la commune sur son territoire;

c) renvoyer dûment signé à la commune l'engagement relatif au passage public sur sol privé.

(...)”.

Considérant qu'à l'audience du 26 août 2002, l'avocat de la société anonyme MADOU PLAZA a déposé une requête par laquelle celle-ci demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que tant les parties adverses que la partie intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité à l'encontre de la demande de suspension, en raison du défaut d'extrême urgence déduit du retard mis à introduire le recours; qu'elles

exposent que le permis d'urbanisme attaqué a été affiché dès le 19 juillet 2002 et que la requérante, dans la mesure où elle avait suivi de près l'évolution du dossier, avait ou aurait dû avoir connaissance du permis dès cette date; que le conseil de la partie intervenante produit à l'audience un procès-verbal de constat d'un huissier de justice dont il résulte que le permis litigieux a été affiché sur le chantier, en plusieurs endroits, dès le 19 juillet 2002;

Considérant que la requérante justifie quant à elle comme suit le recours à la procédure d'extrême urgence:

“En l'espèce, l'acte attaqué a été délivré le 18 juillet 2002. Il n'a pas fait l'objet d'une publicité particulière.

Ainsi, ce n'est qu'incidemment que la requérante a appris l'existence de l'acte attaqué par l'exécution des travaux de démolition.

A cet égard, il échet de noter que ces travaux de démolition ont commencé tout d'abord à l'intérieur des lieux, en telle sorte que ce n'est qu'en date du 13 août 2002 que la requérante a pu se rendre compte de l'exécution desdits travaux et donc de la délivrance de l'acte attaqué.

La diligence requise par votre jurisprudence est donc rencontrée.

Quant à l'imminence du péril, elle est acquise dès lors que des démolitions d'immeubles ayant une valeur patrimoniale certaine, telle que reconnue par la Commission royale des Monuments et des Sites, sont en cours.

Pour le surplus, on rappellera également que ces immeubles sont repris, pour la plupart, à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique. Il s'agit des immeubles 22 et 24, rue Scailquin, et chaussée de Louvain, 9 à 15";

Considérant que la procédure d'extrême urgence réduit à un minimum l'exercice des droits de la défense des parties adverses et intervenantes et l'instruction du dossier; que le recours à cette procédure doit dès lors rester exceptionnel; que, comme l'indiquent les termes "d'extrême urgence", cette procédure ne peut se justifier qu'en cas d'absolue nécessité, lorsque le délai de quarante-cinq jours, dans lequel un arrêt est en principe prononcé dans le cadre de la procédure ordinaire de suspension, est trop long pour que puissent encore être sauvegardés les intérêts du requérant; qu'il en découle que le recours à la procédure d'extrême urgence ne peut être admis, d'une part, qu'en cas

d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir, et, d'autre part, à la condition que le demandeur ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible; qu'à ce dernier point de vue, il y a lieu de tenir compte de la date de l'acte attaqué et de la diligence apportée par la partie requérante à en prendre connaissance lorsque cet acte n'est pas publié et ne lui a pas été notifié;

Considérant qu'en l'espèce, il est établi, notamment par la visite faite sur les lieux, que l'affichage du permis d'urbanisme attaqué est bien intervenu dans le respect de ce que prévoient l'article 121 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme et les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à l'affichage prescrit pour les actes et travaux en matière d'urbanisme; qu'en particulier, des affiches bilingues, répondant au modèle de l'annexe 1 de l'arrêté précité et précisant les travaux autorisés par le permis, sont placardées sur chacun des immeubles concernés par la démolition, indiquant notamment qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 16 juillet 2002, tandis qu'une affiche de 4 m² est apposée à l'entrée de la tour Madou; que la société bénéficiaire de ce permis a également fait constater par huissier de justice que les affiches précitées se trouvaient apposées dès le 19 juillet 2002; qu'il convient par ailleurs de relever que l'a.s.b.l. requérante a spécifiquement pour objet social "l'amélioration de la qualité de la vie urbaine", ce qui implique, aux termes de l'article 3 de ses statuts, "des actions de recherche, d'information, de soutien et de défense en justice par toute procédure administrative"; qu'à ce titre, elle a suivi dès le départ l'évolution du dossier de demande des différents permis d'urbanisme liés au projet Madou, elle a notamment déposé une réclamation lors de l'enquête publique et l'un de ses représentants a participé à la réunion de la commission de concertation du 26 octobre 2001; qu'au surplus, l'adresse indiquée sur le papier à entête de l'a.s.b.l. pour la correspondance est située rue du Marteau à Bruxelles, c'est-à-dire dans le voisinage immédiat de la chaussée de Louvain et des lieux concernés par le permis litigieux; qu'il s'en déduit que l'a.s.b.l. requérante a pu, dès le moment de l'affichage ou dans les jours qui ont suivi le 19 juillet 2002, inférer sans équivoque de cet affichage que le permis d'urbanisme qu'elle avait contesté précédemment avait été délivré; qu'elle a cependant laissé s'écouler plus d'un mois avant

d'introduire, à la date du 22 août 2002, une requête en suspension devant le Conseil d'Etat en invoquant l'extrême urgence; qu'il s'ensuit que la requérante n'a pas agi avec toute la diligence que requiert le recours aux procédures d'extrême urgence;

Considérant par ailleurs qu'il ne ressort ni des photos soumises au Conseil d'Etat à l'appui de la requête ni de la visite faite sur les lieux que les travaux de démolition prévus par le permis d'urbanisme attaqué auraient été effectivement entamés à ce jour; qu'en effet, si les travaux les plus visibles réalisés le 12 août dernier concernent la suppression de la porte cochère et l'ouverture de l'entrée d'un immeuble pour permettre le passage d'un camion, ces travaux se rapportent en réalité à un immeuble sis rue Scailquin 30-32, lequel immeuble fait l'objet d'un autre permis d'urbanisme et n'est pas concerné par le permis dont la suspension de l'exécution est demandée; que s'il est vrai que trois murets extérieurs et le toit intérieur arrière d'une autre maison rue Scailquin ont été partiellement démolis, c'est en réalité pour permettre à une grue et à un camion de réaliser les essais de sol indispensables à la reconstruction du socle de la tour Madou; que force est dès lors de constater qu'à la date de l'introduction de la requête en extrême urgence au Conseil d'Etat, aucun des travaux de démolition et de reconstruction autorisés par le permis d'urbanisme délivré le 16 juillet 2002 n'avaient encore été entamés, ni ne sont en cours actuellement; qu'aux dires de la partie intervenante et des architectes rencontrés sur les lieux, un délai de deux à trois mois est techniquement nécessaire entre le moment des essais de sol et le début de ces travaux;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'à deux titres, l'extrême urgence n'est pas établie et que le recours à la procédure ordinaire de suspension aurait suffi à sauvegarder les intérêts de la requérante; que la demande de suspension n'est par conséquent pas valablement introduite et ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme. MADOU PLAZA est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

Les dépens, liquidés en référé à la somme de 300 euros, sont mis à charge de la partie requérante à concurrence de 175 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VIe chambre des vacations siégeant en référé, le vingt-huit août deux mille deux par :

M. QUERTAINMONT, conseiller d'Etat,
président f.f.,

M^{me} NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

Ph. QUERTAINMONT.