CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 114.363 du 10 janvier 2003

A.125.949/XIII-2745

En cause : **la Société anonyme IMMO JASPE**,

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

A.125.951/XIII-2746

En cause : **la Société anonyme IMMO SEM,**

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

A.125.953/XIII-2747

En cause : **la Société anonyme LCEBE,**

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

contre :

1. **la Ville de Bruxelles,**

   ayant élu domicile chez
   Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
   place de Jamblinne de Meux 41
   1030 Bruxelles,

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

Partie intervenante :

la Société anonyme EGIMO,

ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION
et Manuela von KUEGELGEN, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 26 août 2002 par la société anonyme IMMO JASPE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 20 juin 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles à la société anonyme EGIMO et relatif à la démolition d'un immeuble sis dans l'îlot délimité par la place Marché au Bois, les rues de Loxum et du Cardinal Mercier et le boulevard de l'Impératrice et à la reconstruction d'un immeuble de bureaux avec parkings pour 66 voitures, et pour autant que de besoin de l'"avis/décision" donné le 8 avril 2002 par le fonctionnaire délégué (A.125.949/XIII-2745);

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation des mêmes actes;

Vu la demande introduite le 26 août 2002 par la société anonyme IMMO SEM, tendant à la suspension de l'exécution des actes précités (A.125.951/XIII-2746);

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation des mêmes actes;

Vu la demande introduite le 26 août 2002 par la société anonyme LCEBE, tendant à la suspension de l'exécution des actes précités (A.125.953/XIII-2747);

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation des mêmes actes;

Vu les requêtes introduites le 16 septembre 2002 par lesquelles la société anonyme EGIMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé;

Vu les notes d'observations et le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu le rapport de M^me^ VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu les ordonnances du 10 décembre 2002 décidant qu'il y a lieu de renvoyer l'affaire devant une chambre de trois membres;

Vu les ordonnances du 28 novembre 2002 fixant les affaires à l'audience du 10 décembre 2002 à 9.30 heures;

Vu la notification des ordonnances de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Mes DELFOSSE et THIEL, avocats, comparaissant pour les requérantes, Me LAGASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Mes MAUSSION et von KUEGELGEN, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ VOGEL, 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 21 avril 2000, la S.A. EGIMO, une société immobilière, introduisit une première demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement portant sur la démolition d'un immeuble de bureaux d'une hauteur de 79 mètres, connu sous la dénomination de "Tour Lotto" et sur la reconstruction, au même endroit, d'un immeuble de bureaux d'une hauteur de 56 mètres désigné sous le nom de "Central Plaza", qui nécessitait une étude d'incidences parce qu'elle portait sur la reconstruction de plus de 20.000 m² de bureaux hors sol. Le projet se situe sur le territoire de la ville de Bruxelles, dans l'îlot délimité par la place du Marché au Bois, les rues de Loxum et du Cardinal Mercier, ainsi que le boulevard de l'Impératrice. Il suscita des objections de la part de la commission de concertation en raison notamment de l'emprise au sol du bâtiment projeté, qui empiétait sur la rue du Cardinal Mercier. Des plans modifiés qui furent introduits le 10 avril 2001 donnèrent également lieu à un avis défavorable de la commission de concertation.

2. Le 12 novembre 2001, la S.A. EGIMO introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme modifiée de manière à tenir compte des observations formulées par la commission de concertation.

La demande prévoit la démolition d'une tour, dite "Tour Lotto", d'une hauteur de 79 mètres, comprenant un rez-de-chaussée et 23 étages et représentant 23.529 m² dont 2.810 m² en sous-sol. Il s'agit d'un immeuble de bureaux qui est actuellement inoccupé.

L'immeuble à construire à la place de cette tour aura, selon la demande, une superficie totale de 25.315 m² dont 5.449 m² de superficie sans éclairage naturel en sous-sol (sur un total de 6.577 m² en sous-sol). Sa hauteur sera de 56 mètres (35 mètres par

endroits). Il sera donc moins élevé que la tour Lotto, mais aura une emprise au sol plus grande que celle-ci.

Le projet litigieux est composé d'un corps de bâtiment principal de section ovale (rez + 14 étages + T), d'une extension rue de Loxum (rez + 7 étages), et d'une extension vers la tour de ventilation de la société nationale des chemins de fer belges (S.N.C.B.) (rez + 7 étages) surplombant le local de commande de celle-ci à partir du premier étage. Cette dernière extension permet la fermeture de l'espace actuellement compris entre cette structure technique et la tour Lotto, notamment par l'occupation de l'assiette d'une voirie désaffectée dénommée rue Vieille de la Bergère. L'entrée principale du nouvel immeuble se situera place du Marché au Bois.

Les niveaux hors-sol du nouvel immeuble sont destinés à être aménagés en bureaux. Le projet comporte en outre quatre niveaux de sous-sol. Le terrain étant en pente, le niveau -1 est affecté partiellement en bureaux. Les autres volumes de sous-sol comprennent, aux termes de la demande, 114 emplacements de parking et des locaux accessoires aux activités de bureau. Le parking dispose d'un accès unique situé au niveau de la rue de Loxum.

3. Au plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et en espace structurant.

Il ressort de la prescription particulière 7.1. du P.R.A.S. relative aux zones administratives que celles-ci sont essentiellement affectées à destination de bureaux.

Quant aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, la prescription littérale 21 du P.R.A.S. dispose comme suit :

" Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de

promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation".

Quant aux espaces structurants, la prescription littérale 24 du P.R.A.S. dispose comme suit :

" Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain.

En outre, les espaces structurants arborés doivent être plantés de manière continue et régulière".

Le projet nécessite des dérogations aux dispositions suivantes du Titre I de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juin 1999 arrêtant les Titres I à VII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (règlement régional d'urbanisme) :

- article 4: profondeur de construction dépassant les trois quarts de la profondeur du terrain;
- article 5 : hauteur de la façade avant;
- article 6 : toiture;
- article 11 : aménagement de la zone de recul;
- article 13 : absence de maintien d'une surface perméable.

4. Le projet est soumis à une enquête publique du 30 décembre 2001 au 13 janvier 2002. Celle-ci suscite neuf réactions, parmi lesquelles celles des actuelles requérantes. Ces dernières sont des sociétés anonymes ayant essentiellement pour objet, aux termes de leurs statuts, la vente et la gestion d'immeubles.

Les requérantes sont copropriétaires indivises d'un immeuble de bureaux, connu sous le nom d'immeuble SABENA, situé boulevard de l'Impératrice, 13, dans

lequel est situé leur siège social et où elles occupent des bureaux. Cet immeuble se trouve en contrebas et au sud-ouest du lieu d'implantation du projet contesté, dans l'îlot délimité par le boulevard de l'Impératrice, la rue du Cardinal Mercier et la rue de la Putterie. Une des façades de l'immeuble des requérantes, à savoir celle située rue du Cardinal Mercier, est tournée vers le projet litigieux.

La commission de concertation se réunit le 22 janvier 2002. Après avoir entendu les réclamants, parmi lesquels les actuelles requérantes représentées par leur conseil, elle émet l'avis suivant :

" AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

Ville de Bruxelles :.} Considérant que le principe de démolition/reconstruction a été
AATL : .....}admis précédemment;
SDRB : .....}Considérant que le projet se limite à un niveau inférieur à 20.000 m² de superficie de planchers bruts de bureaux;
Considérant que le projet se situe à proximité immédiate de gares du métro et de chemin de fer;
Considérant qu'il y a lieu d'assurer une certaine animation au rez-de-chaussée;
Considérant que la demande répond aux objections émises précédemment par la Commission de Concertation, à savoir, empiétement sur l'espace public, respect des perspectives ...;

P.U. : FAVORABLE, à condition :

1. de créer une animation au rez-de-chaussée par des commerces à front de rue;
2. de limiter le nombre de parking à 1 pour 300 m² de bureaux, soit 66 places et en conséquence de supprimer un niveau en sous-sol;
3. de préciser et revoir l'aménagement des abords en particulier le long de la rue Cardinal Mercier (jonction avec le bâtiment de Belgacom).

La S.D.R.B. ne rejoint pas le point 2° .

P.E. : FAVORABLE, aux conditions habituelles de l'I.G.B.E.et à condition de limiter le nombre de parkings à 66 places.

S.M.S. : ..... } ABSTENTION

I.B.G.E. : ..... } ABSENT".

Le 7 février 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme et les dérogations au règlement régional d'urbanisme, dans les termes suivants :

" Le Collège prend la résolution suivante :
Het College neemt de volgende beslissing :

349
URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS (01604)
Permis d'urbanisme 78M/01 îlot délimité par le Marché au Bois, les rues de Loxum et du Cardinal Mercier et le boulevard de l'Impératrice - S.A. EGIMO.
Démolir et reconstruire un immeuble de bureaux avec parking pour 114 voitures (tour Lotto - Central Plaza)
- démolition : 23.529 m² dont 2.810 m² en sous-sol;
- reconstruction : 25.315 m² dont 5.449 m² de superficie sans éclairage naturel en sous-sol (sur un total de 6.577 m²)

+ rehaussement de la tour de ventilation SNCB.
1) Emettre un avis favorable sur le projet sous réserve de :
a) créer une animation au rez-de-chaussée à front de rue;
b) limiter le nombre de parkings à 1 pour 300 m² de bureaux, soit 66 places et en conséquence de supprimer un niveau en sous-sol;
c) préciser et revoir l'aménagement des abords en particulier le long de la rue Cardinal Mercier (jonction avec le bâtiment de Belgacom);
d) acquitter les redevances sur les saillies (à fixer après réalisation des travaux);
e) signer un engagement de passage public sur sol privé pour les zones de recul minéralisées;
f) en application de l'article 152 quater, soumettre des plans modificatifs à la Ville;
g) des droits des tiers.
2) Transmettre le dossier au fonctionnaire délégué pour avis et dérogation aux art. I.4, I.5, I.6, I.11 et I.13 du RRU.
1) Avis favorable.- 2) Autorisé".

5. Le projet litigieux nécessite l'occupation de l'assiette d'une ancienne voirie dénommée rue Vieille de la Bergère, qui reliait perpendiculairement les rues de Loxum et du Cardinal Mercier. L'assiette de cette voirie se situe entre la tour Lotto, d'une part, et l'immeuble dit "R.T.T.", occupé par BELGACOM, ainsi que l'immeuble de la S.N.C.B., d'autre part.

Un arrêté royal assurant la désaffectation de cette voirie avait été pris le 10 juin 1968. La voirie en cause continuant néanmoins à être utilisée par des piétons ainsi que par les occupants des immeubles de BELGACOM et de la S.N.C.B., le collège des

bourgmestre et échevins propose au conseil communal, le 21 mars 2002, de confirmer la désaffectation de cette voirie.

Le 27 mai 2002, le conseil communal de Bruxelles prendra un arrêté en ce sens. Cet arrêté fait l'objet de trois recours en annulation introduits par les actuelles requérantes, qui sont pendants sous les n^{os} A.125.886/XIII-2756, A.125.889/XIII-2754 et A.125.890/XIII-2753.

6. Le 28 mars 2002, le collège des bourgmestre et échevins décide de confirmer l'avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme qu'il avait émis le 7 février 2002 et de transmettre sa décision au fonctionnaire délégué, accompagnée de sa décision du 21 mars 2002 relative à la désaffectation de la rue Vieille de la Bergère.

7. Le 8 avril 2002, le fonctionnaire délégué émet l'avis favorable conditionnel suivant sur la demande de permis d'urbanisme :

" Considérant que le bien se situe en zone administrative, zone d'intérêt culturel/historique, esthétique ou d'embellissement, et espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant la conformité de la demande à l'égard des prescriptions du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que le projet de démolition/reconstruction de la tour Lotto a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme;

Considérant que le principe démolition/reconstruction a été admis précédemment;

Considérant que portant sur une superficie inférieure à 20000 m² de superficie de planchers bruts de bureaux, le projet n'est pas soumis à étude d'incidences;

Considérant que le projet se situe à proximité immédiate de gares du métro et chemin de fer, et que dès lors un quota de 1 emplacement de parking pour 300 m² de bureau s'impose;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer une certaine animation au rez-de-chaussée;

Considérant que - contrairement à l'avis de la Commission de concertation -, cette animation à front de rue ne doit pas se limiter à une activité commerciale;

Considérant que la demande répond aux objections émises précédemment par la Commission de concertation, à savoir, plus de problème de stabilité des infrastructures voisines, largeur de la rue Cardinal Mercier inchangée, ...;

Considérant que la dérogation à l'article 1.4 du Règlement Régional d 'urbanisme (profondeur) se justifie par la forme du terrain d'angle;

Considérant que la dérogation aux articles 1.11 et 1.13 du Règlement Régional d'urbanisme (abords, zone de recul et surface perméable) se motive par la situation existante de fait de l'îlot, la forme ovale de l'immeuble, la future sortie du métro à proximité de la parcelle, la forme du terrain et le trottoir appartenant à un espace structurant; que cette dérogation assure un meilleur aménagement des lieux;

Considérant les caractéristiques de ce terrain d'angle situé en plein centre ville à côté d'un noeud de communication;

Considérant que le bâti existant ne présente aucune qualité végétale;

Considérant que le projet améliore notablement les qualités esthétiques de l'îlot dans son ensemble;

Considérant que la tour Lotto existante crée une rupture d'échelle et que la réalisation d'un immeuble au gabarit sensiblement inférieur permet de supprimer cette rupture d'échelle;

Considérant que l'objectif de la Ville, dans le cadre de son dossier de base du plan communal de développement (qui n'a pas de valeur réglementaire) était de diminuer la hauteur des tours dans le pentagone;

Considérant que la réduction du gabarit de la tour Lotto est conforme au dossier de base du plan communal de développement;

Considérant qu'afin de maintenir la superficie de bureau de la tour actuelle le demandeur avait d'abord proposé d'étaler cette superficie sur le terrain;

Considérant que les deux projets précédemment instruits empiétaient sur l'espace public, ce qui s'est avéré désastreux sur le plan des perspectives urbaines;

Considérant que la présente demande n'empiète pas sur les alignements, que compte tenu de sa forme ovale, justifiée par l'intégration du futur immeuble dans l'environnement urbanistique de la place du marché au bois, ce bâtiment n'est pas implanté à l'alignement existant; que la forme de l'immeuble permet effectivement son intégration du point de vue urbanistique; qu'il y a donc lieu d'accorder une dérogation à l'article I.3 du Règlement Régional d'urbanisme;

Considérant que la présente demande propose des gabarits plus élevés que les immeubles avoisinants, mais reste compatible avec la typologie des lieux et respecte les perspectives, notamment vers la Cathédrale;

Considérant que l'étendue de l'îlot délimité par le Marché au bois les rues de Loxum et du Cardinal Mercier et du boulevard de l'Impératrice, permet la réalisation d'un immeuble plus élevé (que ceux qui l'entourent) comme point de repère visuel, pour autant que ce nouvel immeuble ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines et liaisons spatiales;

Considérant qu'il est dès lors justifié d'accorder des dérogations aux articles I.5 et I.6 du Règlement Régional d'urbanisme (hauteur des façades et des toitures);

Vu que le nombre de m² de bureau dans le nouvel immeuble est inférieur à la situation existante, il n'y a pas lieu d'imposer des charges d'urbanisme;

Vu les parties minéralisées se trouvant derrière l'alignement accessible au public, il y a lieu de signer un engagement de passage public sur sol privé;

Considérant que les réactions à l'enquête publique du projet final étaient beaucoup moins nombreuses que lors des deux projets précédents;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation émis en date du 22/01/2002;

Considérant la décision du collège échevinal en date du 26/03/2002;

Considérant que dans cette décision, le collège confirme son avis favorable du 07/02/2002, et porte à la connaissance du fonctionnaire délégué sa décision de proposer au Conseil communal la confirmation, pour autant que nécessaire, de la désaffectation totale de la rue « Vieille de la Bergère » selon le plan n° 6942 conforme à l'arrêté royal du 10/06/1968;

Considérant la décision du conseil communal en date du 29/03/2002 adoptant provisoirement le plan confirmant la désaffectation de cette ancienne voirie;

Considérant les avis techniques des services concernés;

AVIS FAVORABLE sur le projet sous réserve de

- Créer une animation au rez-de-chaussée à front de rue;
- Limiter le nombre de parkings à 1 pour 300 m² de bureaux, soit 66 places et en conséquence de supprimer un niveau en sous-sol;
- Préciser et revoir l'aménagement des abords en particulier le long de la rue Cardinal Mercier (jonction avec le bâtiment de Belgacom);
- Signer un engagement de passage public sur sol privé pour les zones minéralisées;
- Soumettre des plans modificatifs à la ville en application de l'article 152 quater;

• Respecter les droits des tiers d'une part, et les dispositions du Code civil en matière de vues de jour de mitoyenneté d'autre part;

Les dérogations au titre 1, articles 3, 4, 5, 6, 11 et 13 du Règlement Régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-avant;

Références du dossier : 04/afd/140099".

8. A la demande du Département Urbanisme de la ville de Bruxelles, des plans modifiés sont déposés par la S.A. EGIMO les 23 avril 2002 et 7 juin 2002, en application de l'article 152quater de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Du fait des modifications apportées aux plans originaires, la superficie de bureaux s'élève, selon les nouveaux plans, à 18.937 m².

9. Le 20 juin 2002, la première partie adverse délivre le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué. Le dispositif de ce permis d'urbanisme est le suivant :

" Article l[er]. Le permis est délivré à la S.A. EGIMO
pour les motifs suivants :

- considérant que l'essentiel du bien se situe en zone administrative, zone d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001; que la demande ne porte pas sur la création ou la modification de voies de communication;

- considérant, en ce qui concerne l'ancienne rue Vieille de la Bergère désaffectée par arrêté royal du 10 juin 1968 et confirmée définitivement dans cette désaffectation par arrêté du Conseil communal de la Ville de Bruxelles du 27 mai 2002, que cette voirie désaffectée peut faire l'objet d'actes et travaux respectant les prescriptions applicables à l'une des zones qui la borde, soit en l'espèce une zone administrative (prescription 25.6 du PRAS);

- considérant dès lors la conformité de la demande à l'égard des prescriptions d'affectation du plan régional d'affectation du sol;

- considérant que les propriétaires autres que le demandeur des parcelles sur lesquelles s 'étend la demande de permis ont été avertis de l'introduction de cette demande;

- considérant que le projet de démolition/reconstruction de la Tour Lotto a fait l'objet d'une précédente demande de permis adaptée en cours de procédure;

- considérant que le principe de démolition/reconstruction de la Tour Lotto a été admis précédemment;

- considérant que, portant sur une superficie inférieure à 20.000 m² de superficie de plancher brut hors sol de bureaux, le projet actuel n'est pas soumis à étude d'incidences et que la commission de concertation n'en a pas recommandé la réalisation, en l'absence d'ailleurs de circonstances exceptionnelles le justifiant;

- considérant que la demande actuelle rencontre en substance les objections émises par la commission de concertation sur cette demande antérieure et ses adaptations;

- considérant tout d'abord à cet égard qu'afin de maintenir la superficie de bureaux de la tour actuelle le demandeur avait d'abord proposé d'étaler cette superficie sur le terrain;

- considérant que les projets précédemment présentés empiétaient ainsi sur l'espace public ce qui s'est avéré désastreux sur le plan des perspectives urbaines;

- considérant que le projet réétudié présenté dans le cadre de la demande actuelle développe une emprise au sol réduite et ne s'étend plus sur la rue Cardinal Mercier, qu'il n'empiète pas sur l'espace public et respecte les perspectives urbaines ainsi que les vues et liaisons entre le haut et le bas de la Ville;

- considérant ensuite que le futur immeuble ne suscite plus de problème de stabilité quant aux constructions souterraines;

- considérant en outre que la limitation du nombre de parkings par le présent permis s'inscrit dans le cadre de la politique de mobilité - le stationnement d'autocars rue Cardinal Mercier évoqué dans l'une des réclamations étant quant à lui sans rapport avec le projet; considérant de plus qu'une aire de livraison intérieure et des locaux pour vélos sont prévus;

- considérant enfin que l'aménagement des abords a été revu et précisé par les plans modifiés déposés par le demandeur par application de l'article 152 quater de l'ordonnance du 29 août 1991;

- considérant par ailleurs qu'en raison notamment de son parti architectural, le projet préserve et améliore les qualités du paysage urbain;

- considérant les caractéristiques de ce terrain se situant en plein centre Ville à côté d'un noeud de communications; considérant que le bâti existant ne présente aucune qualité végétale; considérant que le projet améliore notablement les qualités esthétiques de l'îlot dans son ensemble et garantit l'amélioration de la qualité de l'espace public;

- considérant que les perspectives de la Cathédrale St-Michel et Gudule étant revalorisées et les liaisons et perspectives entre le haut et le bas de la Ville préservées, le projet permet l'intégration du bâtiment dans le cadre urbain environnant;

- considérant que compte tenu de sa forme ovale, précisément justifiée par l'intégration du futur immeuble dans l'environnement urbanistique de la place du Marché au bois, ce bâtiment n'est pas implanté à l'alignement existant; que la forme de l'immeuble permettant effectivement son intégration du point de vue urbanistique, la dérogation à l'article I.3 du Règlement Régional d'Urbanisme a donc à juste titre été accordée par le fonctionnaire délégué;

- considérant qu'en raison de la forme du terrain d'angle, la dérogation à l'article I.4 du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur) a par ailleurs justement été accordée par le fonctionnaire délégué;

- considérant que la dérogation aux articles I.11 et I.13 du Règlement Régional d'Urbanisme (abords, zone de recul et surfaces perméables) a également été accordée en raison de la situation existante de fait de l'îlot, la forme ovale de l'immeuble, la future sortie du métro à proximité de la parcelle, la forme du terrain et le trottoir appartenant à un espace structurant que cette dérogation assure aussi un meilleur aménagement des lieux;

- considérant que pour le reste, le projet est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme notamment au titre IV relatif à l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite;

- considérant que la Tour Lotto existante crée une rupture d'échelle et que la réalisation d'un immeuble aux gabarits sensiblement inférieurs permet de supprimer cette rupture d'échelle;

- considérant sur ce point que l'objectif de la Ville dans le cadre de son dossier de base du plan communal de développement, qui na pas valeur réglementaire, était de diminuer la hauteur des tours dans le Pentagone; considérant que la réduction du gabarit de la Tour Lotto s'inscrit dans cette optique;

- considérant que pour le reste l'îlot à vocation essentiellement administrative ne doit pas nécessairement recevoir d'autres affectations;

- considérant que si la présente demande ne présente pas de socle et propose des gabarits plus élevés que les immeubles avoisinants, elle reste cependant compatible avec la typologie des lieux, n'est pas disproportionnée, et respecte les perspectives notamment vers la Cathédrale comme déjà indiqué;

- considérant que l'étendue de l'îlot délimité par le Marché au bois les rues de Loxum, et du Cardinal Mercier et du boulevard de l'Impératrice, permet la réalisation d'un immeuble plus élevé (que ceux qui l'entourent) comme point de repère visuel, pour autant, comme tel est le cas en l'espèce, que ce nouvel

immeuble ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines et liaisons spatiales; considérant que les dérogations aux articles I.5 et I.6 du Règlement Régional d'urbanisme (hauteur des façades et des toitures) ont donc à bon droit été octroyées par le fonctionnaire délégué;

- considérant l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation émis en date du 22/01/2002;

- considérant -nonobstant le rapport de mobilité- que le projet se situant à proximité immédiate de gares du métro et chemin de fer, un quota de 1 emplacement de parking pour 300 m² de bureaux s'impose effectivement;

- considérant qu'il y a lieu d'assurer une certaine animation au rez-de-chaussée;

- considérant toutefois que contrairement à l'avis de la commission de concertation, il ne s'imposait pas de traduire cette animation à front de rue par une activité commerciale; qu'une animation permettant une ouverture du bâtiment sur l'espace urbain est suffisante;

- considérant la nécessité de préciser et soigner l'aménagement des abords;

- considérant dès lors que des plans modifiés (animation à front de rue, limitation des parkings, révision et précision de l'aménagement des abords) ont été fournis par le demandeur par application de l'article 152 quater de l'ordonnance du 29 août 1991; que ces plans impliquant des modifications accessoires à la demande et n'en affectant pas l'objet, répondent aux conditions rappelées ci-dessus des avis du Collège du 7 février 2002 et du fonctionnaire délégué du 8 avril 2002;

- considérant que pour l'ensemble de ces motifs, le projet est conforme au bon aménagement des lieux et aux dispositions légales et réglementaires applicables;

- considérant que le nombre de m² de bureau dans le nouvel immeuble étant inférieur à la situation existante, il n'y a pas lieu d'imposer des charges d'urbanisme;

- considérant qu'eu égard aux parties minéralisées se trouvant derrière l'alignement accessible au public, un engagement de passage public sur sol privé a été fourni;

- considérant les termes de cet engagement de passage public sur sol privé sur lesquels le Collège marque son accord;

- considérant qu'en l'absence de saillies extraordinaires, un engagement ne doit pas être souscrit sur ce point;

- considérant que les réactions à l'enquête publique du projet actuel étaient beaucoup moins nombreuses que lors des deux projets précédents; considérant que pour les motifs visés dans le présent permis ces réclamations ne peuvent être retenues;

- considérant la décision déjà citée du Conseil Communal du 27/05/02 adoptant définitivement la désaffectation totale de la rue "Vieille de la Bergère";

- considérant que l'avis de l'A.E.D.-A1, a été sollicité en raison de la finalisation des études stratégiques dans le cadre du projet de PRD et des études détaillées dans le cadre du réaménagement du bd de l'Impératrice avec la mise en oeuvre du contre-sens bus (Arenberg / Fossé au Loups), que cet avis est un avis favorable; considérant que l'avis de la S.N. C.B. a été sollicité et qu'il est favorable aussi au projet;

- considérant que l'avis de la S.T.I.B. (via l'A.E.D.-Bl) a été sollicité, le projet actuel ne prévoyant plus d'accès au passage souterrain contrairement au précédent dossier et que cet avis est également favorable au projet; considérant que la S.A. Belgacom a émis un avis favorable sur le projet précédent et que cet avis reste valable dans le cadre du présent projet, la situation du bâti restant inchangée par rapport à Belgacom;

- considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites a émis un avis sur le premier projet et que le présent projet a pris en compte les observations émises;

- considérant que le service technique de la voirie a indiqué qu'il n'y a pas lieu de consulter les concessionnaires, la construction n'empiétant pas sur les voiries;

Art. 2. Le titulaire du permis devra :
1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit en annexe du fonctionnaire délégué;
2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :
- respecter les plans modifiés déposés sur base de l'article 152 quater de l'ordonnance du 29 août 1991;
- respecter l'engagement de passage public sur sol privé pour les zones de recul minéralisées souscrit le 03/06/02 et enregistré le 06/06/02;
- respecter les droits des tiers;
3° (...)
4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté".

10. Parallèlement à la demande de permis d'urbanisme, la S.A. EGIMO a également demandé un permis d'environnement de classe IB pour le parking souterrain faisant partie du projet litigieux. Ce permis a été délivré par l'I.B.G.E. le 11 mars 2002.

Sur recours de la S.A. LCEBE (actuelle requérante dans l'affaire A.125.953/XIII-2747), le collège d'environnement confirme, le 10 juillet 2002, moyennant quelques modifications, le permis d'environnement du 11 mars 2002.

Le 7 août 2002, la S.A. LCEBE introduit un recours contre cette décision devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

11. En novembre 2002, la S.A. EGIMO dépose une nouvelle demande de permis d'urbanisme et d'environnement pour un nouveau projet immobilier situé au même endroit;

Considérant que, par requêtes introduites le 16 septembre 2002, la S.A. EGIMO demande à intervenir dans les procédures en référé; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que les causes sont connexes; qu'il y a lieu de les joindre en ce qui concerne les procédures en référés; qu'il s'ensuit que, s'il y a une demande de poursuite de la procédure au fond, une telle demande devra être formulée distinctement pour chaque recours;

Considérant qu'au titre du préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate des actes attaqués, les requérantes soutiennent d'abord qu'eu égard à l'importance de son gabarit, l'immeuble litigieux leur causera un préjudice en termes de perte de luminosité; qu'elles expliquent que la luminosité en un point serait fournie par la proportion de ciel visible et varierait en fonction de la nébulosité et de l'ensoleillement; qu'en l'espèce, selon elles, il ressortirait de la coupe AA du plan annexé à la demande de permis d'urbanisme que le projet entraînerait une perte de luminosité pour l'immeuble occupé par les requérantes de l'ordre de 10%; qu'à leur estime, l'immeuble en projet obstruerait en effet la vue vers le ciel davantage que ne le ferait la tour Lotto parce que cette dernière serait implantée de façon à ce que sa façade étroite soit en face des bâtiments situés en vis-à-vis; qu'elles estiment qu'un tel préjudice devrait être tenu pour grave parce qu'il impliquerait une perte importante du bien-être des occupants actuels de l'immeuble des requérantes, parmi lesquels figureraient les requérantes;

Considérant que les requérantes font ensuite valoir que, le 6 juin 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles a décidé d'introduire une demande de classement pour le bien sis boulevard de l'Impératrice, 17-19 (immeuble "R.T.T." actuellement occupé par BELGACOM); qu'en outre, ajoutent-elles, il ne pourrait être contesté que le projet autorisé, ou, à tout le moins, ses façades riveraines du boulevard de l'Impératrice, sont situées dans la zone de protection du bien des requérantes, la zone de protection étant définie par l'ordonnance du conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier comme "la zone établie autour d'un monument, d'un ensemble, d'un site ou d'un site archéologique dont le périmètre est fixé en fonction des exigences de la protection des abords du patrimoine immobilier"; qu'elles soutiennent qu'en autorisant, dans la zone de protection du bien des requérantes et au détriment de celle de l'immeuble R.T.T., la réalisation d'un projet dont les caractéristiques urbanistiques seraient en totale discordance avec celles de ces deux biens dont la qualité patrimoniale serait reconnue, l'acte attaqué causerait un préjudice considérable, tant aux requérantes, en leur qualité de propriétaires et d'occupantes du bien dit "SABENA", qu'à la population bruxelloise dans son ensemble, respectueuse de son patrimoine; qu'en effet, affirment-elles, si le projet litigieux était réalisé, celui-ci, de par ses caractéristiques totalement hors d'échelle et hors normes, supprimerait la perspective et la visibilité de ces deux biens remarquables et en altérerait, voire en ruinerait, les qualités remarquables; que les requérantes renvoient à cet égard aux photos constituant la pièce 14 de leur dossier; qu'elles en concluent qu'un tel préjudice devrait être tenu pour grave eu égard à la fois aux qualités patrimoniales exceptionnelles et reconnues des deux immeubles riverains du projet et à l'importance des atteintes qui résulteraient de l'exécution de l'acte attaqué à l'égard de ceux-ci;

Considérant que, s'agissant d'un permis autorisant la construction d'un important immeuble de bureaux, les requérantes estiment que la démolition de ce dernier ne serait matériellement pas possible et que les préjudices vantés devraient être tenus pour difficilement réparables;

Considérant que le risque de perte de luminosité, tel qu'il est invoqué à titre personnel, ne peut être admis dans le chef des requérantes; que des personnes morales

telles que les sociétés requérantes ne peuvent, en effet, par nature, ressentir un tel préjudice; qu'en ce que les requérantes invoquent ce même risque de préjudice dans le chef des personnes physiques occupant leur immeuble, il s'agit d'un préjudice par répercussion lequel ne peut être invoqué isolément mais seulement à l'appui de celui que le demandeur en suspension a personnellement subi; que les requérantes n'étant pas fondées à se prévaloir à titre personnel d'un risque de préjudice lié à la perte de luminosité, elles ne peuvent non plus invoquer ce risque de préjudice par répercussion dans le chef des personnes physiques occupant leur immeuble;

Considérant en ce que les requérantes invoquent, à titre personnel, une atteinte aux qualités urbanistiques et patrimoniales de leur immeuble, que ce risque peut s'analyser soit en un préjudice d'ordre esthétique, qui n'est pas susceptible d'être ressenti par des personnes morales telles que les sociétés requérantes, soit en un préjudice d'ordre financier (dépréciation de l'immeuble), qui serait réparable par équivalent et ne pourrait pas non plus être pris en considération; qu'il s'ensuit que les requérantes ne sont pas fondées à invoquer ce risque de préjudice à titre personnel; que, pour les raisons exposées ci-dessus, elles ne sont pas non plus fondées à invoquer ce risque de préjudice par répercussion dans le chef des occupants de leur immeuble, ni dans le chef des propriétaires et occupants de l'immeuble RTT, ni dans le chef de "la population bruxelloise dans son ensemble, respectueuse de son patrimoine";

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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;

Considérant qu'il faut conclure de ce qui précède que non seulement le risque de préjudice allégué n'est manifestement pas grave mais qu'en réalité il est inexistant; que, dès lors, l'introduction de demandes de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, dans le dispositif desquelles figure le passage suivant :

" La demanderesse en suspension attire l'attention du membre de l'auditorat en charge de l'examen de la présente demande de suspension qu'une requête en annulation a

également été introduite et que, s'il devait conclure, comme la demanderesse en suspension, que les dix moyens invoqués sont manifestement fondés, un rapport pourrait être déposé sur la base de l'article 94 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 «déterminant la procédure devant le Conseil d'Etat»",

et ceci suivant un exposé de dix moyens regroupant vingt-quatre branches n'a comme but réel que de faire accélérer la procédure en annulation au détriment des autres recours dont le Conseil d'Etat est saisi, en imposant au membre de l'auditorat chargé de l'instruction et au Conseil d'Etat l'examen d'une procédure manifestement injustifiée;

Considérant que dans son rapport, l'auditeur a proposé qu'il soit fait application de l'article 37 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973 et de condamner chacune des requérantes à une amende pour procédure manifestement abusive; qu'à l'audience, les requérantes qui ont eu l'occasion de s'exprimer à ce sujet s'en sont abstenues;

Considérant que, dans ces conditions, il y a lieu de faire application de l'article 37 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, et de fixer à cette fin une audience à une date rapprochée,

D E C I D E :

Article 1er.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme EGIMO sont accueillies dans les procédures en référé.

Article 2.

Les affaires portant les numéros A. 125.949/XIII-2745, A. 125.951/XIII-2746 et A. 125.953/XIII-2747 sont jointes dans les procédures en référé.

Article 3.

Les demandes de suspension de l'exécution des actes attaqués sont rejetées.

Article 4.

L'audience visée à l'article 37 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, est fixée au 23 janvier 2003 à 11.00 heures.

Article 5.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société anonyme EGIMO, liquidés à la somme de 375 euros, sont mis à charge des requérantes à concurrence de 125 euros chacune.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le dix janvier 2003 deux mille trois par :

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

Le Greffier, Le Président,

G. SCOHY. M. HANOTIAU.