

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 121.788 du 18 juillet 2003

A.129.312/XIII-2821

- En cause :
1. **l'Association sans but lucratif
BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU,**
 2. **l'Association sans but lucratif
PETITIONS-PATRIMOINE,**
 3. **l'Association sans but lucratif
INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES,**

ayant toutes élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Commune d'Ixelles,
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
avenue F.D. Roosevelt 84/3
1050 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société privée à responsabilité limitée
HERON BELGIUM,**
ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION
et Frédéric d'AOUST, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles,
2. **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,
3. **DUMONT Michelle,**
rue des Chevaliers 22
1050 Bruxelles,

3. **l'Association sans but lucratif
QUARTIER LOUISE,**

ayant élu domicile chez
Me Jehan de THIER, avocat,
avenue des Gaulois 33
1040 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 14 novembre 2002 par l'association sans but lucratif BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU, l'association sans but lucratif PETITIONS-PATRIMOINE et l'association sans but lucratif INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 7 octobre 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à la société privé à responsabilité limitée HERON BELGIUM et relatif à un bien situé 24 à 29, avenue de la Toison d'Or, 9 à 25, rue des Chevaliers et 2 à 14, rue des Drapiers, et autorisant la démolition des immeubles existants à l'exception de trois maisons et la construction d'un ensemble immobilier composé d'un hôtel, d'un immeuble à appartements, de surfaces commerciales et d'un parking souterrain, ainsi que la rénovation des trois maisons situées 21, 23 et 25, rue des Chevaliers;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du permis précité;

Vu les requêtes introduites les 6 décembre 2002, 5 et 7 mars 2003 par lesquelles la société privée à responsabilité limitée HERON BELGIUM, Michelle DUMONT et l'association sans but lucratif QUARTIER LOUISE demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 27 mars 2003 fixant l'affaire à l'audience du 15 avril 2003 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 J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les requérantes, Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la commune d'Ixelles, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la Région de Bruxelles-Capitale, et Mes F. MAUSSION et F. d'AOUST, avocats, comparaissant pour la S.P.R.L. HERON BELGIUM, Me E. JACUBOWITZ, avocat, comparaissant pour Michelle DUMONT, et Me J. de THIER, avocat, comparaissant pour l'A.S.B.L. QUARTIER LOUISE;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, 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 29 mars 2001, la société privée à responsabilité limitée HERON CITY-TOISON d'OR, dont la dénomination actuelle est HERON BELGIUM, obtient du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur recours, un permis d'environnement portant sur l'exploitation d'une piscine, de magasins, de treize salles de cinéma, d'installations de combustion (chaufferies), de dépôts de déchets non dangereux, d'ateliers pour leur traitement préalable, de générateurs électriques, transformateurs statiques et ventilateurs, d'aires de stationnement couvertes, de moteurs à combustion interne et d'installations de refroidissement dans l'îlot formé par les rues des Chevaliers, des Drapiers et de Stassart, et l'avenue de la Toison d'Or, sur le territoire de la commune d'Ixelles. Cette autorisation fait l'objet de deux recours en annulation, enrôlés sous les références A.105.347/XIII-2194 et A.105.509/XIII-2202.

2. Selon accusé de réception délivré le 17 avril 2002, la S.P.R.L. HERON BELGIUM introduit, auprès de l'administration communale d'Ixelles, une demande de permis d'urbanisme pour un ensemble d'immeubles situés 24 à 29, avenue de la Toison d'Or, 9 à 25, rue des Chevaliers et 2 à 14, rue des Drapiers tendant à la démolition des immeubles existants, à l'exception de trois maisons situées rue des Chevaliers, et la construction d'un ensemble immobilier composé d'un hôtel de cent vingt-trois chambres, d'un immeuble de cinquante appartements, de surfaces commerciales et d'un parking

souterrain de cent quatre-vingt quatre emplacements, ainsi que la rénovation des trois maisons situées 21, 23 et 25, rue des Chevaliers. Il est aussi prévu d'aménager un important "life center", ou centre de fitness, et de modifier l'intérieur de l'îlot par la création d'une voirie privée reliant les rues des Drapiers et des Chevaliers et l'aménagement de plantations. Suivant le préambule de l'avis de la commission de concertation, la superficie totale du terrain est de 6990 m², le rapport net plancher/sol en surface passerait de 2,39 à 3,52 et serait de 5,83 en ajoutant les niveaux souterrains.

Selon les dispositions du plan régional d'affectation du sol, adopté par le Gouvernement régional le 3 mai 2001, les lieux s'inscrivent en "zone de forte mixité", en "liseré de noyau commercial" et, pour la partie située le long de l'avenue de la Toison d'Or, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. L'îlot n'est pas compris dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol.

3. Dans un avis du 8 mai 2002, la Commission royale des monuments et des sites s'oppose au projet en raison de sa justification exclusivement financière, de l'ampleur de l'atteinte au bâti existant et des trop grandes libertés prises à l'égard des règlements d'urbanisme. La commission fait observer, citant l'exemple du boulevard de Waterloo (en face du projet litigieux), qu'il est parfaitement possible de concilier une activité commerciale et la conservation d'hôtels de maître.

4. A la suite du dépôt d'une pétition se référant à l'article 18, § 2, de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, la même Commission royale des monuments et de sites donne, le 21 mai 2002, un avis favorable au classement de l'immeuble situé 26, avenue de la Toison d'Or, de style néo-classique et dont la décoration intérieure serait conservée en grande partie. Le 27 juin de la même année, le Gouvernement décide de ne pas donner suite à cette demande en raison de ce que son objet ne présenterait pas un intérêt patrimonial exceptionnel. Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation enrôlé sous les références A.125.761/XIII-2752.

5. Le 28 mai 2002, la ville de Bruxelles apprécie favorablement l'évolution du projet, spécialement la réduction des gabarits et une répartition plus équilibrée des différentes fonctions, tout en le jugeant encore excessif. La démolition de plus des deux tiers des immeubles de l'îlot, dont une douzaine d'immeubles néoclassiques du XIX^{ème} siècle constituerait, selon cette autorité, une rupture fondamentale avec la politique actuelle de la plupart des grandes villes européennes. Elle insiste, en particulier, sur la nécessité de préserver l'immeuble situé au n° 26 de l'avenue de la Toison d'Or et

l'immeuble à appartements contigu, de style Art Déco, présentant l'un et l'autre de grandes qualités architecturales.

6. Entre-temps, une enquête publique se tient du 6 au 20 mai 2002. Elle donne lieu au dépôt de six réclamations individuelles et de deux pétitions en sens opposés.

7. Le 30 mai 2002, la commission de concertation donne son "avis", en fait la juxtaposition des opinions de ses différentes composantes, qui peuvent être résumées comme suit. Les surfaces affectées aux commerces (en ce compris le "life center") dépasseraient le double du seuil fixé en zone de forte mixité, 35,7 p.c. des planchers seraient consacrés au logement et 13 p.c. du sol affectés à des plantations, ce qui satisferait aux conditions permettant de déroger au plan régional d'affectation du sol. Plusieurs des avis exprimés notent aussi l'état d'abandon du bâti existant et la nécessité de relier les centres commerciaux de la place Louise et de la porte de Namur en évitant une rupture dans le "front commercial" de l'avenue de la Toison d'Or. Le maintien de l'immeuble situé au n° 26 de cette artère compromettrait l'économie générale du projet, sauf à pratiquer un "façadisme" inadéquat.

Plusieurs des administrations représentées à la commission suggèrent cependant une nouvelle réduction des gabarits projetés, tenant compte du volume, jugé excessif, de l'immeuble résidentiel. Le profil du passage intérieur, en dos d'âne, est jugé inopportun compte tenu de la pente naturelle des rues des Chevaliers et des Drapiers. Le nombre d'emplacements de stationnement mis à la disposition des clients du club de fitness serait trop important compte tenu de la qualité de la desserte en transports publics. Il est proposé d'utiliser la rampe d'accès existant déjà 16, rue des Drapiers. Le traitement architectural de l'angle de l'avenue de la Toison d'Or et de la rue des Drapiers, en forme de tourelle surmontée d'une coupole, est considéré comme inadéquat compte tenu de l'étroitesse de la rue. Il est aussi noté que le quatrième côté de l'îlot, rue de Stassart, est à l'abandon sans que le promoteur n'ait présenté de projet jusqu'alors. En particulier, l'avis de la commune d'Ixelles se présente comme suit :

" AVIS FAVORABLE de la Commune, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- maintenir les immeubles sis 8 à 14 rue des Drapiers, 19 rue des Chevaliers;
- réaliser une étude de faisabilité du maintien de l'immeuble sis avenue de la Toison d'Or, 26;
- prévoir des commerces de proximité;

- pour la nouvelle liaison entre les deux rues des Chevaliers et des Drapiers, établir un profil plus rectiligne entre les deux rues;
- mieux adapter le projet aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme;
- étudier la faisabilité de l'accès parking par celui existant au n° 26 de la rue des Drapiers, à défaut, incorporer l'entrée du parking dans les nouveaux immeubles;
- réduire le nombre d'emplacements destinés au centre de fitness au prorata de la réduction de sa superficie de planchers;
- reviser le traitement architectural de l'angle de l'immeuble situé à front de l'avenue de la Toison d'Or, du côté de la rue des Drapiers;
- rénover préalablement ou simultanément les immeubles sis aux n°s 63, 65, 67, 75, 77 et 79 de la rue de Stassart.

La Commune demande en outre que soient présentées des garanties pour la réalisation concomitante du logement et des autres affectations, ainsi que pour l'occupation des différentes superficies prévues par affectation (hôtel, commerces, life center)".

8. Quant à l'avis du fonctionnaire délégué, donné le 12 juillet 2002, son dispositif est rédigé comme suit :

" Avis favorable sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- pour la nouvelle liaison entre les deux rues des Chevaliers et Drapiers, établir un profil plus rectiligne, n'excédant en aucun point le niveau du raccord avec la rue des Chevaliers;
- diminuer sensiblement le gabarit de l'immeuble de logements le long de la nouvelle rue intérieure, en limitant au besoin la superficie du centre de fitness de façon à répondre au critère de la prescription 4.4;
- réduire le nombre d'emplacements destinés au centre de fitness au prorata de la réduction éventuelle de sa superficie de planchers;
- garantir, par des aménagements adéquats, un dégagement complet des accès à la voirie intérieure;
- garantir la réalisation d'une grande surface commerciale (grand commerce spécialisé) sur le site et la concomitance de la réalisation des différentes affectations par un engagement unilatéral du demandeur, cautionné par le dépôt d'une garantie financière.

Des plans modificatifs seront soumis au collège des bourgmestre et échevins avant la délivrance du permis et les dérogations au Titre I art. 4, 5, 6, 7, 13 et Titre II art. 3 et 11 du Règlement Régional sont accordées".

La mise en oeuvre de l'acte attaqué est conditionnée par la constitution d'une garantie bancaire au profit de la commune d'Ixelles, libérable à première demande, d'un montant de deux millions cinq cent mille euros.

Des plans modifiés sont déposés le 17 septembre 2002.

Le permis attaqué est délivré le 7 octobre suivant;

Considérant que, par requête introduite le 6 décembre 2002, la S.P.R.L. HERON BELGIUM demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale a déposé une requête en intervention dans la procédure en référé; que la Région doit être désignée comme seconde partie adverse; que, toutefois, elle ne l'a pas été contrairement à ce que laisse croire la première page du rapport; qu'il s'ensuit, d'une part, que la requête en intervention dans la procédure en référé doit être accueillie et, d'autre part, que la Région de Bruxelles-Capitale doit être considérée comme seconde partie adverse pour la suite de la procédure;

Considérant que Michelle DUMONT a introduit un requête en intervention volontaire dans la procédure en référé en sa qualité de "riveraine immédiate du site"; que, toutefois, elle ne précise en rien dans sa requête si elle intervient à l'appui des parties requérantes ou des parties adverses; qu'il ressort de l'article 21bis des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973 que le demandeur en intervention doit avoir "intérêt à la solution de l'affaire"; que cet intérêt doit au moins être expliqué dans la requête en intervention; que la seule mention de la qualité de "riveraine immédiate du site" ne détermine pas, à elle-seule, l'intérêt de la requérante en intervention; que la requête en intervention, telle qu'elle est formulée, est irrecevable;

Considérant que l'association sans but lucratif QUARTIER LOUISE a fait acte d'intervention dans la procédure en référé; que la décision d'intervenir a été prise lors de la réunion du conseil d'administration du 6 mars 2003 à laquelle étaient "présents ou représentés Jacques DE SOIE, Oscar CROMPHOUT et Alain WALDSCHMIDT"; qu'en annexe à la requête en intervention est joint un procès-verbal de l'assemblée générale tenue le 5 novembre 2001 aux termes duquel sont nommés administrateurs six personnes parmi lesquelles les trois précitées; que, toutefois, la preuve de la publication aux annexes du Moniteur belge de la nomination desdits administrateurs n'est pas rapportée alors que cette publication est exigée par l'article 9 de la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique; qu'il s'ensuit que la requête en intervention est irrecevable;

Considérant que la commune d'Ixelles, la Région de Bruxelles-Capitale et la S.P.R.L. HERON BELGIUM soulèvent une exception d'irrecevabilité de la demande au motif que les trois associations requérantes n'auraient pas d'intérêt personnel à défaut de lien géographique suffisant avec le projet litigieux;

Considérant que l'A.S.B.L. BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU a l'objet social suivant, selon l'article 4 de ses statuts :

" De doelstelling van Bral is de zorg voor het leefmilieu in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Het wil de bewoners aanzetten om hierover zelf te beslissen. Bral wil via coördinatie, hulp, eigen initiatief om het verlenen van advies :

1. de nederlandstaligen sensibiliseren voor de problemen in verband met leefmilieu en stadsbeleid;
2. de werkgroepen en verenigingen die de verbetering van leefmilieu en stadsbeleid behartigen, steunen en stimuleren, vooral in wijken waarop zware dreiging rust;
3. naar buiten toe optreden als volwaardig gesprekspartner bij andere verenigingen, alsook bij de overheid;
4. de bewoners bewust en mondig maken.

Bral zal zijn aktie voeren in het perspectief van samenlevingsopbouw";

Considérant que l'objet social ainsi décrit est particulièrement large et vague ne faisant même pas référence au patrimoine architectural et culturel; que l'objet social est à ce point vaste que le présent recours s'apparente à un recours populaire; que si cette association a introduit une demande de classement de l'immeuble sis au n° 26 de l'avenue de la Toison d'Or en application de l'article 18, § 2, 2°, de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, et a formé un recours en annulation de l'arrêté ministériel rejetant cette demande, la question de la recevabilité de ces deux actions sera examinée, s'il échet, en fonction de l'article 18, § 2, 2°, de l'ordonnance précitée, qui requiert que l'association ait "pour objet social la sauvegarde du patrimoine"; qu'en ce qui concerne le présent recours, l'objet social est trop général pour conclure que l'association a un intérêt personnel spécifique;

Considérant quant aux deuxième et troisième requérantes que leur objet social respectif vise expressément la protection du patrimoine architectural et culturel (article 3 des statuts de l'A.S.B.L. PETITIONS-PATRIMOINE et article 3, 4°, des statuts de l'A.S.B.L. INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES), ces deux associations étant actives dans la Région de Bruxelles-Capitale même si, pour la première d'entre elles, la relation avec ce territoire n'est pas explicitement inscrite dans ses statuts;

Considérant que l'exception est fondée quant à l'A.S.B.L. BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU mais non quant aux A.S.B.L. PETITIONS-PATRIMOINE et INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES;

Considérant que la commune d'Ixelles se demande si les requérantes ont joint à leur demande de suspension tous les documents et publications justifiant du respect de la législation sur les A.S.B.L.;

Considérant que la deuxième requérante a dûment produit lesdits documents et publications; qu'en ce qui la concerne l'exception n'est pas fondée;

Considérant que si la troisième association requérante dépose un document intitulé "Recours HERON CITY" qui se présente sous la forme d'une décision du conseil d'administration d'introduire devant le Conseil d'Etat une demande de suspension, encore faut-il observer que ce document qui aurait dû être un extrait du procès-verbal de la réunion du conseil d'administration de l'A.S.B.L. est signé par le trésorier et la présidente; que selon l'article 18 des statuts coordonnés de l'A.S.B.L. INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES, "les décisions du conseil d'administration sont consignées dans des procès-verbaux (...) signés par le président et le secrétaire général (...)"; que même si l'article 14, alinéa 2, desdits statuts semble donner un caractère facultatif à la désignation d'un secrétaire général ("Le conseil d'administration nomme le cas échéant un secrétaire général ..."), l'article 18 par contre impose la signature des procès-verbaux du conseil d'administration par le président et le secrétaire général; que les documents joints à la demande de suspension témoignent qu'il en a été ainsi précédemment; qu'il s'ensuit que le document constatant la décision du conseil d'administration du 12 novembre 2002 d'agir devant le Conseil d'Etat, signé par le trésorier et la présidente et non par la présidente et le secrétaire général, ne fait pas preuve de cette décision et n'est pas établi dans le respect de l'article 18 des statuts; que dans cette mesure, l'exception est fondée quant à la troisième association requérante;

Considérant que la deuxième requérante prend un second moyen de la violation des articles 2 et 3 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, des articles 2, 18, 26, 27 et 28 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier et des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de la violation de formalités substantielles, en ce que, seconde branche, "le permis d'urbanisme est délivré par la commune d'Ixelles sur base de la considération suivante en matière de conservation du patrimoine :

« Considérant que le maintien des immeubles existants sur le site, hormis les trois maisons rénovées de la rue des Chevaliers, compromet la réalisation d'une surface commerciale de grande taille d'un seul tenant surmonté d'un établissement hôtelier, qui nécessiterait de revoir fondamentalement le projet et donc nécessairement son économie générale et sa faisabilité économique»;

alors que :

1. La motivation ainsi énoncée consiste en une affirmation de principe qui n'est étayée d'aucun argument concret et objectif.
2. L'argumentation ainsi énoncée est contredite par l'avis émis par la Commission royale des monuments et sites en date du 8 mai 2002 sans que des arguments concrets et précis ne soient articulés à l'encontre des développements de l'avis de la Commission royale des monuments et sites.
3. La délivrance du permis d'urbanisme constitue, dans le chef de la commune d'Ixelles, un revirement d'attitude non justifié au regard de l'attitude qu'elle avait adoptée lors de la Commission de concertation du 30 mai 2002";

Considérant que les parties adverse et intervenantes soutiennent qu'au regard de la loi du 29 juillet 1991, l'indication de l'acte attaqué suivant laquelle les exigences de la Commission royale des monuments et sites contraindraient à une révision fondamentale du projet et risqueraient d'en compromettre la rentabilité serait suffisante; qu'au surplus, à leur estime, la réponse à l'argument de la Commission royale a pu être implicite et ne se situe pas uniquement dans le considérant souligné par les requérantes; que, selon la S.P.R.L. HERON BELGIUM, la décision d'appliquer la disposition dérogatoire inscrite à l'article 4.4. des prescriptions littérales du plan régional d'affectation du sol constituerait, en soi, un commencement de motivation compte tenu de la ratio legis de la norme appliquée; qu'elle relève que l'acte attaqué constate que la configuration du bâti existant ne se concilie pas avec un projet comportant notamment de grandes surfaces commerciales, sauf à recourir à un façadisme de mauvais aloi; qu'elle en déduit que les autorités ont pu être sensibles au rejet de la demande de classement opposé par le Gouvernement régional et ajoute que "la perspective de plonger les terrains de l'intervenante dans un état de chancre perpétuel constituait une circonstance à ce point dirimante qu'elle n'imposait pas au collège de la mentionner dans sa motivation formelle"; qu'elle estime, plus généralement, que l'autorité aurait correctement procédé à une balance des différents intérêts en présence et a pu choisir, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, de privilégier l'objectif de gestion parcimonieuse du sol associé à des "considérations socio-économiques"; que la S.P.R.L. HERON BELGIUM est d'avis que la Commission royale des monuments et des sites aurait d'ailleurs reconnu implicitement que le maintien de trois ensembles néoclassiques était totalement inconciliable avec le programme des affectations souhaité par les autorités; que la Région de Bruxelles-Capitale ajoute que la Commission royale serait sortie de son rôle en exprimant des considérations de pure opportunité pour s'en prendre au projet

litigieux, l'avis de la Commission n'étant par ailleurs qu'une opinion parmi d'autres; qu'elle soutient que, du reste, il n'y aurait pas revirement d'attitude quand la commune se range à l'"opinion majoritaire" exprimée au sein de la commission de concertation; que, suivant la société intervenante, il eut été contradictoire, de la part des instances communales, de donner un avis favorable à un projet tout en émettant des exigences nécessitant sa révision fondamentale; que, selon elle, en réalité, la première opinion émise par la commune serait affectée d'une «erreur de droit» et le retour au respect de la loi ne peut être assimilé à un revirement d'attitude qui justifierait une motivation spéciale;

Considérant que l'avis du 8 mai 2002 de la Commission royale des monuments et des sites se présente comme suit :

" La demande porte sur la construction d'un important complexe immobilier, HERON PLAZA, comprenant un hôtel (123 chambres), des commerces, 50 appartements, un fitness center et un parking en sous-sol (184 places), ainsi que la rénovation lourde de 11 appartements dans des maisons existantes. Ce vaste projet implique la démolition d'un patrimoine de qualité constituant une grande partie de l'îlot, et notamment de plusieurs ensembles néoclassiques significatifs et représentatifs du développement et de l'urbanisation de la commune d'Ixelles au XIX^{ème} siècle.

La CRMS ne peut souscrire à un projet de restructuration urbaine de cette ampleur justifiée par la seule rentabilité, sans tenir compte ni du patrimoine architectural et urbain, ni des prescriptions urbanistiques en vigueur. Le projet déroge à tous les plans et règlements en vigueur, sans passer par le biais d'un PPAS, ce qui apparaît comme une situation tout à fait anormale, ne s'inscrivant (pas) dans une bonne gestion de la ville et de ses habitants. La Commission regrette que la commune n'ait plus clairement défini les règles du jeu dès le départ, et qu'elle n'ait pas imposé, sur base d'une étude documentant l'intérêt architectural des bâtiments et du quartier, les ensembles urbains qu'il convenait de conserver et les immeubles qui pouvaient être remplacés. La logique économique du projet aurait été contrôlée, et l'opération aurait été moins risquée.

La Commission ne peut adhérer à une telle démarche. Elle estime que les hôtels de maître existants peuvent non seulement être adaptés aux exigences de confort actuel, mais qu'ils apportent un cadre de vie de qualité, aisément adaptables à de nouvelles fonctions et qu'ils ajoutent une dimension de prestige à l'avenue de la Toison d'Or, ce que confirment les immeubles, exactement similaires, situés boulevard de Waterloo, où sont installés les commerces les plus luxueux de Bruxelles.

Après une visite minutieuse des lieux (le 25-04-2002), dans le but de permettre une redensification du quartier en logements et de conserver une partie intéressante du projet - à savoir la construction de 50 nouveaux logements sur le site et la réalisation d'une rue intérieure-, la CRMS propose de limiter la conservation du bâti néoclassique aux trois ensembles les plus intéressants de l'îlot (voir schéma en annexe) :

- la totalité du front bâti de l'avenue de la Toison d'Or 24-29, composé de plusieurs maisons néoclassiques de qualité (numéros 24, 25, 26, 27-28 et 29). Le numéro 26 est l'un des hôtels de maître les plus anciens de l'avenue de la Toison d'Or (1853) : outre sa façade néoclassique de grande qualité, il a conservé un intérieur remarquable;

- l'ensemble sis rue des Drapiers, 8, 10, 12, 14 : ensemble néoclassique de grande qualité. Les intérieurs des maisons situées aux numéros 10 et 12 sont particulièrement intéressants;
- l'ensemble néoclassique sis numéro 19-25 rue des Chevaliers.

La conservation et la remise en valeur de ces trois ensembles (sans tomber dans une opération de façadisme) permettrait de restructurer et de reconstruire les autres parcelles, tout en aménageant la nouvelle rue intérieure prévue dans le projet présenté. Celle-ci devrait être conçue comme une liaison publique effective et lisible, ayant une pente régulière, entre la rue des Drapiers et des Chevaliers. La Commission demande toutefois qu'on ne reconstruise pas la totalité de l'intérieur de l'îlot et que l'on en maintienne une partie en pleine terre, plantée. Elle suggère dès lors de diminuer l'emprise des constructions en sous-sol et le nombre d'emplacements de parking qui n'est pas justifié en un lieu aussi bien desservi par les transports en commun";

Considérant que, aux arguments de la Commission royale des monuments et des sites, l'acte attaqué oppose la motivation suivante :

- " Considérant que le maintien des immeubles existants sur le site, hormis les trois maisons rénovées de la rue des Chevaliers, compromet la réalisation d'une surface commerciale de grande taille d'un seul tenant surmontée d'un établissement hôtelier, qu'il nécessiterait de revoir fondamentalement le projet et donc nécessairement son économie générale et sa faisabilité économique";

Considérant que si, contrairement à ce qui est avancé par les parties adverse et intervenantes, la Commission royale des monuments et des sites est restée dans son rôle lorsqu'elle a donné son avis, et tel qu'elle l'a donné, il ne peut qu'être constaté que la motivation précitée de l'acte attaqué est totalement indigente : non seulement elle ne répond en rien aux arguments de la Commission royale, mais encore, en constatant que le maintien des immeubles existants sur le site compromettrait fondamentalement le projet, la partie adverse ne fait qu'énoncer une évidence qui ressortait déjà de l'avis de ladite Commission alors précisément qu'il appartient à l'autorité appelée à se prononcer sur une demande de permis d'urbanisme d'examiner celle-ci sous tous ses aspects et donc, lors de cette appréciation, de décider si le projet qui lui est soumis ne doit pas être revu en tout ou en partie; qu'en d'autres termes, la circonstance qu'un projet devrait être fondamentalement revu si un avis d'une commission était suivi n'est nullement, à elle-seule, une justification suffisante pour ne pas suivre cet avis;

Considérant que la commission de concertation n'a pas donné d'avis le 30 mai 2002; que ce qui est qualifié d'"avis" consiste en la juxtaposition des avis de chacun de ses membres, aucun avis n'émanant de la commission en tant que telle, et ce en violation de l'article 11 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Considérant que lors de la réunion du 30 mai 2002 de la commission de concertation, la partie adverse avait émis l'avis suivant :

" AVIS FAVORABLE de la Commune, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- maintenir les immeubles sis 8 à 14 rue des Drapiers, 19 rue des Chevaliers;
- réaliser une étude de faisabilité du maintien de l'immeuble sis avenue de la Toison d'Or, 26;
- prévoir des commerces de proximité;
- pour la nouvelle liaison entre les deux rues des Chevaliers et des Drapiers, établir un profil plus rectiligne entre les deux rues;
- mieux adapter le projet aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme;
- étudier la faisabilité de l'accès parking par celui existant au n° 26 de la rue des Drapiers, à défaut, incorporer l'entrée du parking dans les nouveaux immeubles;
- réduire le nombre d'emplacements destinés au centre de fitness au prorata de la réduction de sa superficie de planchers;
- réviser le traitement architectural de l'angle de l'immeuble situé à front de l'avenue de la Toison d'Or, du côté de la rue des Drapiers;
- rénover préalablement ou simultanément les immeubles sis aux n°s 63, 65, 67, 75, 77 et 79 de la rue de Stassart.

La Commune demande en outre que soient présentées des garanties pour la réalisation concomitante du logement et des autres affectations, ainsi que pour l'occupation des différentes superficies prévues par affectation (hôtel, commerces, life center)";

Considérant que le permis attaqué a été délivré le 7 octobre 2002, sans que les diverses demandes formulées par la commune elle-même dans l'avis précité n'aient été satisfaites; qu'ainsi les immeubles sis 8 à 14 rue des Drapiers ne sont pas maintenus dans le projet, aucune étude de faisabilité de l'immeuble sis avenue de la Toison d'Or, 26 n'a été réalisée, etc.; qu'aucune motivation spécifique pertinente ne se trouve dans l'acte attaqué; que dans sa note d'observations, la commune déclare s'être rangée à "l'opinion majoritaire" exprimée lors de la réunion de concertation; qu'une telle affirmation, outre qu'elle trouve difficilement appui sur les divers avis émanant de chacun des participants à la commission de concertation, n'est nullement exprimée dans la motivation de l'acte attaqué;

Considérant que le seul visa des dispositions légales et réglementaires applicables ne constitue pas une motivation suffisante au regard des exigences de la loi du 29 juillet 1991;

Considérant que la partie adverse reste en défaut de motiver l'acte attaqué tant par rapport à l'avis précité de la Commission royale des monuments et des sites qu'à l'égard de son propre avis émis lors de la réunion de la commission de concertation, sans compter qu'un avis de la commission de concertation est inexistant; qu'en sa seconde branche, le moyen est sérieux;

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable, la deuxième requérante fait valoir l'atteinte aux valeurs patrimoniales et architecturales existant dans le périmètre du projet, singulièrement la suppression de la totalité du front bâti de l'avenue de la Toison d'Or, de l'ensemble néoclassique, jugé de grande qualité, des n^{os} 8 à 14 de la rue des Drapiers et de l'immeuble situé 19, rue des Chevaliers qui constituerait un tout avec les trois immeubles qu'il est prévu d'y conserver (n^{os} 21, 23 et 25); qu'elle relève que l'intérêt particulier de l'immeuble situé 26, avenue de la Toison d'Or, qui a fait l'objet de la demande de classement, est évoqué comme suit dans la notice descriptive qui l'accompagnait :

" Le permis pour construire cet hôtel de maître fut délivré le 21 février 1853, à condition «(...) de construire le long de (la) maison un trottoir en pierres de taille de deux mètres de largeur, déblayer et paver en pavés bleus du 5^o échantillon, sur 8,00m de largeur la partie de la voie publique qui longe sa bâtisse».

Les boulevards, aménagés après la démolition de la deuxième enceinte de la Ville, n'étaient apparemment pas encore complètement achevés à l'époque de la construction de la maison. Elle fait donc partie des premières constructions qui y sont érigées, et aujourd'hui elle est une des dernières qui subsiste de cette période, avec ses voisines aux numéros 27 et 28 de l'avenue.

Les dessins de façade sont signés par J.G. DUYCKEN, demandeur du permis. Il n'y a pas de trace de l'architecte.

D'un style néo-classique très pur, c'est un hôtel de maître de 16,5 mètres de large, dont la façade est divisée en cinq travées. Le rez-de-chaussée n'a conservé que sa porte cochère, à droite. Au premier étage, la façade n'a guère été modifiée depuis 1853 : fenêtres avec imposte encadrées de pierres bleues, balcon en pierre bleue avec balustrade en fonte large de trois travées. Le deuxième étage fut ajouté en 1914, en respectant l'ordonnance diminutive, par l'architecte MAYNE. Cet étage est décoré d'une bande de guirlandes sous la corniche.

La maison est aussi intéressante pour sa décoration intérieure, en grande partie conservée.

Au rez-de-chaussée, se trouve un escalier en marbre blanc. La grande pièce du milieu possède une cheminée néogothique et un plafond mouluré impressionnant. La cour couverte masque la vue sur les écuries conservées, fait rare dans le bâti dense de cette partie de la ville. Au premier étage, l'enfilade des salons à front de rue est conservée (cheminées, moulures, ...). A l'arrière se trouve un bow-window, dont quelques fenêtres possèdent des vitraux en forme de médaillons. A cet étage se trouve aussi une verrière décorée de vitraux.

Ce bâtiment mérite le classement pour des raisons historiques, esthétiques et pour ses possibilités de réutilisation pour des commerces et de logement de standing";

qu'elle ajoute que cette valeur patrimoniale a été confirmée par la Commission royale des monuments et sites dans son avis donné le 21 mai 2002 sur la proposition de classement; qu'en outre, selon elle, de l'avis de la même Commission, cette mesure s'accorderait avec la continuité architecturale des immeubles situés aux numéros 24, 25, 27, 28 et 29 de l'avenue de la Toison d'Or et plus généralement, la Commission royale a considéré que "ce vaste projet implique la démolition d'un patrimoine de qualité constituant une grande partie de l'îlot, et notamment de plusieurs ensembles néoclassiques significatifs et représentatifs du développement et de l'urbanisation de la commune d'Ixelles au XIX^{ème} siècle"; qu'elle fait aussi observer que le service régional des monuments et sites a émis l'avis suivant lors de la première réunion de la commission de concertation, le 14 juin 2000 :

" Considérant que de toute l'avenue de la Toison d'Or, les immeubles situés entre la rue des Chevaliers et la rue des Drapiers constituent encore le seul ensemble qui n'a pas été profondément bouleversé, comme c'est le cas sur les autres parties de l'avenue, par la création de galeries commerçantes (Toison d'Or et Louise); que ces immeubles constituent donc un témoin unique du bâti d'origine de cette portion des boulevards extérieurs aménagés en 1823 et 1830 et bâtis sur le territoire d'Ixelles entre les années 1850 et le début du XX^{ème} siècle; qu'on y compte notamment un imposant hôtel de maître et un ensemble homogène de maisons de maître néoclassiques aux façades enduites et peintes;

Considérant que les maisons de maître rue des Chevaliers (n^{os} 9, 11, 19, 21, 23 et 25) dont la démolition est prévue par le projet constituent un ensemble intéressant des années 1860-1880; que les élévations enduites et peintes de leurs façades d'inspiration néoclassique sont presque toutes conservées dans leur état d'origine; que l'arrière et l'intérieur du n^o 23 fait l'objet d'une remarquable transformation conçue sur des plans signés par l'architecte Paul SAINTENOY en 1911.

Considérant que, rue des Drapiers, le projet entraînerait la démolition de 7 maisons néoclassiques constituant un ensemble intéressant s'intégrant parfaitement dans le bâti du restant de la rue;

Considérant que plusieurs des immeubles concernés par le projet présentent des intérieurs ou des parties d'intérieur remarquables bien conservés; (...);

qu'elle en déduit que le préjudice résultant d'une destruction de tels éléments patrimoniaux serait grave et irréversible et qu'il en serait d'autant plus ainsi que les bâtiments sont situés en zone d'intérêt culturel historique et esthétique par le plan régional d'affectation du sol, la jurisprudence considérant que la dénaturation d'une valeur protégée au titre d'une telle affectation satisfait à la seconde condition de la suspension;

Considérant que la partie adverse estime que l'exposé du préjudice et de sa gravité reposerait sur l'appréciation subjective des requérantes et ne pourrait avoir d'autre résultat que de faire sortir le Conseil d'Etat de ses compétences; qu'elle relève que le juge de l'excès de pouvoir s'est déjà refusé d'apprécier les avantages et inconvénients d'un projet d'urbanisme controversé;

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale et la société intervenante minimisent la valeur architecturale des bâtiments en cause qui ne présenteraient pas de particularités significatives par rapport à d'autres édifices présents dans le quartier;

Considérant que la commune d'Ixelles, la Région de Bruxelles-Capitale et la société intervenante rappellent que le Gouvernement régional a considéré comme manifestement abusive la demande de classement de l'immeuble situé 26, avenue de la Toison d'Or, immeuble à l'abandon depuis plusieurs années et qui aurait perdu son authenticité d'origine; qu'elles estiment que la Commission des monuments et sites aurait admis implicitement l'absence de caractère exceptionnel de cet immeuble en admettant que des commerces y soient installés, que la demande de classement aurait été introduite in tempore suspecto et ferait partie d'une "stratégie" des requérantes consistant à compromettre le projet de l'intervenante; qu'elles sont d'avis que plus généralement, il n'existe dans l'îlot aucun bien classé ou inscrit à la liste de sauvegarde et que tous les bâtiments qui le composent seraient dans un état de dégradation plus ou moins avancé; qu'elles répètent que l'avis défavorable que la commission royale des monuments et des sites a émis dans l'instruction de la demande de permis d'urbanisme serait uniquement fondé sur l'opportunité urbanistique et économique du projet, en sorte que cette instance serait sortie de son rôle; qu'elles ajoutent que les modifications apportées à une zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ne seraient pas, à elles seules, constitutives d'un préjudice grave difficilement réparable et, à l'inverse, la réalisation du projet litigieux aurait pour résultat d'améliorer l'esthétique générale; que pour la société intervenante, il y aurait lieu de tenir compte de l'apport important du projet à l'animation et au développement de l'activité économique de l'avenue de la Toison d'Or; que, selon cette partie intervenante, le préjudice que l'échec du projet occasionnerait aux «commerçants du quartier», dommage que la société HERON qualifie de "déclin socio-économique irréversible d'un quartier entier" serait sans commune mesure avec le préjudice vanté par les requérantes;

Considérant que le projet qui fait l'objet du permis attaqué se situe en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique; qu'il est indéniable que ce projet est de vaste ampleur; que la démolition d'immeubles anciens pour la sauvegarde desquels la Commission royale des monuments et des sites avait émis un avis favorable de même que

la partie adverse serait irréversible et donc constitutive d'un préjudice grave difficilement réparable; que, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, l'exposé du risque de préjudice grave difficilement réparable ne repose pas plus sur une appréciation subjective que ne sont subjectives les propres appréciations successives de la commune; que, ce faisant, le Conseil d'Etat n'apprécie pas lui-même les avantages et inconvénients du projet d'urbanisme controversé dès lors qu'il se borne à constater d'une part l'illégalité du permis attaqué et d'autre part l'irréversibilité de la situation créée par la destruction d'immeubles à la suite de l'exécution immédiate du permis attaqué;

Considérant que le recours en annulation est un recours objectif de légalité; que la procédure de suspension, qui en est l'accessoire, ne perd pas ce caractère même si une condition particulière relative au risque de préjudice grave et difficilement réparable doit être remplie; que, dès lors, il est exclu de procéder à une balance des intérêts, laquelle est incompatible avec le caractère objectif du recours; que le préjudice allégué par la deuxième partie requérante est grave et difficilement réparable,

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention dans la procédure en référé introduites par la société privée à responsabilité limitée HERON BELGIUM et la Région de Bruxelles-Capitale, représentée par son Gouvernement sont accueillies.

Article 2.

Les requêtes en intervention dans la procédure en référé introduites par Michelle DUMONT et l'association sans but lucratif QUARTIER LOUISE sont rejetées.

Article 3.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée en tant qu'elle est introduite par l'association sans but lucratif BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU et par l'association sans but lucratif INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES.

Article 4.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 7 octobre 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles à la société privée à responsabilité limitée HERON BELGIUM et relatif à un bien situé 24 à 29, avenue de la Toison d'Or, 9 à 25, rue des Chevaliers et 2 à 14, rue des Drapiers, et autorisant la démolition des immeubles existants à l'exception de trois maisons et la construction d'un ensemble immobilier composé d'un hôtel, d'un immeuble à appartements, de surfaces commerciales et d'un parking souterrain, ainsi que la rénovation des trois maisons situées 21, 23 et 25, rue des Chevaliers.

Article 5.

La Région de Bruxelles-Capitale est mise à la cause en qualité de seconde partie adverse pour la suite de la procédure.

Article 6.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société privée à responsabilité limitée HERON BELGIUM, la Région de Bruxelles-Capitale, Michelle DUMONT et l'association sans but lucratif QUARTIER LOUISE, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à charge de ces dernières 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 des référés, le dix-huit juillet deux mille trois par :

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

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.