

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 131.859 du 27 mai 2004

A. 143.160/XIII-3156

- 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 :

1. **la Commune d'Ixelles,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 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.

Partie intervenante :

**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,

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 27 octobre 2003 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 à la société privée à responsabilité limitée "HERON BELGIUM" par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles le 2 octobre 2003 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 requérantes qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la demande de mesure provisoire avec astreinte introduite le 26 mai 2004, selon la procédure d'extrême urgence par les mêmes requérantes;

Vu la requête introduite le 17 novembre 2003 par laquelle la société privée à responsabilité limitée HERON BELGIUM demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 26 mai 2004, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le même jour à 11.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Jacques SAMBON, avocat, comparaisant pour les requérantes, Me Philippe COENRAETS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Frédéric VAN DE GEJUCHTE, loco Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Mes France MAUSSION, Manuela von KUEGELGEN et Frédéric d'AOUST, avocats, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, 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 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 somme 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.

9. Un premier permis d'urbanisme a été délivré le 7 octobre 2002 et a fait l'objet de recours de la part des mêmes requérantes que dans la présente cause. L'exécution de l'acte attaqué a été suspendue par l'arrêt n° 121.788 du 18 juillet 2003.

Cette décision a été retirée en séance du collège des bourgmestre et échevins du 1^{er} septembre 2003, aux principaux motifs suivants :

" (...) Que (...) l'arrêt considère que l'on ne peut se satisfaire d'une simple juxtaposition d'avis donnés par les différents membres de la commission de concertation: ceux-ci ne forment pas un véritable avis, émanant de la commission elle-même, mais ne constituent que des appréciations personnelles à chaque membre la composant. C'est ce qui fait dire au Conseil d'Etat qu'en réalité, l'avis de la commission de concertation est «inexistant»;

Qu'en effet, dès l'instant où le Conseil d'Etat considère que l'avis de la commission de concertation est, en tant que tel, inexistant, cette inexistence doit être assimilée à une absence d'avis;

Que la procédure doit alors normalement suivre son cours;

Que dans ces circonstances, il ne paraît pas indiqué de saisir à nouveau la commission puisque, de toute manière, son avis serait donné hors délai et que la commune ne pourrait en tenir compte;

Que le second point concerne évidemment la question de la motivation interne et formelle du permis d'urbanisme;

Que le passage-clé de l'arrêt est le suivant : «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 sites qu'à l'égard de son propre avis remis lors de la commission de concertation»;

Qu'il pourrait ainsi être tout indiqué de retirer le permis et d'en reprendre aussitôt un nouveau, mieux et plus complètement motivé en la forme. Ce serait toutefois ignorer un autre passage de l'arrêt : «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»;

Qu'au vu de ce qui précède, le retrait du permis du 7 octobre 2002 ainsi que la reprise d'un nouveau permis dûment motivé s'imposent;

(...)"

Un nouveau permis d'urbanisme a été accordé le 2 octobre 2003. Le dispositif de l'autorisation la fait rétroagir au 7 octobre 2002, jour de la délivrance du permis retiré.

Ce permis constitue l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée;

Considérant que, par requête introduite le 17 novembre 2003, 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 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'article 4 des statuts de l'A.S.B.L. BRUSSELSE RAAD VOOR HET LEEFMILIEU définit l'objet social dans les termes suivants :

- " Art. 4. De doelstelling van Bral is de zorg voor het woon- en leefmilieu, waaronder de bescherming van het patrimonium, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het wil de bewoners aanzetten om hierover zelf te beslissen. Bral wil via coördinatie hulp, eigen initiatief en 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 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);

Considérant que ces trois associations sont actives dans la Région de Bruxelles-Capitale même si, pour la deuxième d'entre elles, la relation avec ce territoire n'est pas explicitement inscrite dans ses statuts;

Considérant que l'exception n'est pas fondée;

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 les requérantes ont dûment produit lesdits documents et publications; que l'exception n'est pas fondée;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de la violation de l'article 23 de la Constitution et des articles 2, 3, 11 et 114 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme; qu'elles soutiennent que le permis attaqué a été délivré sur le vu d'un "avis" de la commission de concertation qui, en réalité, ne fait que juxtaposer l'opinion de ses différentes composantes, alors qu'il ressort nécessairement des articles 11 et 114 de l'ordonnance précitée que ces autorités ne doivent pas uniquement être consultées mais qu'il leur appartient aussi de discuter les opinions et oppositions exprimées lors de l'enquête publique ou, le cas échéant, à l'audition des personnes qui en ont exprimé le souhait; qu'ainsi, selon elles, pour satisfaire au prescrit légal, il appartient à la commission de concertation de se prononcer sur un projet d'avis unique par consensus ou, à défaut, à la majorité de ses membres, à défaut

de quoi, l'autorité est confrontée à une série d'opinions divergentes qui ne sont ni articulées ni concertées;

Considérant que l'article 114 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OPU) est rédigé comme suit :

" La demande est, avec les réclamations et observations et le procès-verbal de clôture de l'enquête, soumise dans les quinze jours de la clôture de l'enquête, à la commission de concertation. Celle-ci émet son avis dans les trente jours de la fin de l'enquête.

Une copie de l'avis de la commission de concertation est envoyée au fonctionnaire délégué par la commune.

A défaut d'avis de la commission de concertation dans le délai de trente jours prévu à l'alinéa 1^{er}, le collège des bourgmestre et échevins poursuit l'instruction de la demande conformément aux articles 110 et suivants, sans qu'il soit tenu compte des avis émis au-delà des trente jours qui suivent l'expiration du délai visé à l'alinéa précédent";

Considérant que ce qui est qualifié d'avis du 30 mai 2003 de la commission de concertation 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'OPU et de l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux commissions de concertation; que, comme l'a relevé l'arrêt n° 121.788 du 18 juillet 2003, un avis de la commission de concertation est inexistant; qu'en vertu de l'article 114, alinéa 3, de l'OPU, à défaut d'avis de la commission de concertation ou en cas d'avis donné hors du délai de trente jours, la procédure d'instruction est poursuivie sans tenir compte d'avis tardif; que tel fut le cas en l'espèce;

Considérant que l'exposé du moyen contenu dans la demande de suspension porte sur la nécessité et l'importance de l'avis de la commission de concertation mais s'abstient d'analyser l'incidence d'une absence d'avis dans le délai de trente jours ou l'éventuelle inconstitutionnalité de l'article 114, alinéa 3, de l'OPU eu égard à l'article 23 de la Constitution;

Considérant que, dans ces conditions, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérantes prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 23 de la Constitution, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 3, 8, 112, 113, 114 et 152quater de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, des articles 3 à 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures

particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement et de la prescription 4.4 du cahier des prescriptions littérales du plan régional d'affectation du sol, adopté le 3 mai 2001 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale; qu'elles expliquent que le permis attaqué a été délivré, notamment, sur la base de "la note transmise à la commune par le demandeur le 10 septembre 2003"; que cette note aurait dû être soumise aux mesures particulières de publicité et d'enquête, l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 prévoyant, en particulier, que "le dossier complet peut être consulté à l'administration communale"; qu'elles relèvent, que plus généralement, la participation à l'enquête suppose que les réclamants aient accès à l'ensemble des documents produits à l'appui de la demande d'autorisation, en vertu d'un principe d'utilité de l'enquête publique qui participe de l'article 23 de la Constitution; que les requérantes déduisent aussi un argument a contrario de l'article 152quater, alinéa 2, de l'OPU : cette disposition limite la production d'éléments nouveaux dans la phase finale de l'instruction administrative puisqu'il ne peut s'agir de modifications apportées aux seuls plans, qui ne peuvent porter sur l'objet même de la demande, doivent répondre aux objections suscitées par les plans initiaux ou tendre à supprimer les dérogations qu'ils impliquaient;

Considérant que la note datée du 5 septembre 2003 et intitulée "note de confirmation" a été transmise par la partie intervenante à la première partie adverse et constitue un examen portant sur les possibilités de maintenir certains immeubles, tel celui du 26, avenue de la Toison d'Or; que cette note est censée répondre à un avis de la commune donné lors des réunions de la commission de concertation, dans lequel elle demandait, notamment, de "réaliser une étude de faisabilité du maintien de l'immeuble sis avenue de la Toison d'Or, 26";

Considérant que le dépôt de cette note dont l'objet n'est pas une "modification des plans déposés à l'appui de la demande" au sens de l'article 152quater de l'OPU, et a pour but de justifier le maintien du projet sans modification sur ce point, ne devait pas donner lieu à de nouvelles mesures de publicité quant au projet; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérantes prennent un troisième moyen de la violation des articles 2, 5 et 26 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol, des prescriptions 0.12, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 et 22 du cahier des prescriptions littérales du plan régional d'affectation du sol, des principes de bonne administration et de raison, et

du "défaut d'examen sérieux du dossier de demande"; qu'elles reproduisent comme suit l'extrait pertinent du permis attaqué :

- " - considérant que la prescription 4.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol prévoit qu'il peut être dérogé aux prescriptions de la zone de forte mixité dans les îlots qui répondent aux caractéristiques suivantes :
 - 1° la présence d'un ou de plusieurs immeubles dégradés et à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche avant le 1^{er} janvier 2000, représentant ensemble, au moins 15 % de la superficie de l'îlot concerné ou 3.500 m² de superficie au sol;
 - 2° une bonne accessibilité;
- considérant que la superficie totale de l'îlot est de 10.197 m²; que celle des immeubles à l'abandon au 1^{er} janvier 2000 représente 25,6 % de l'îlot et qu'en outre, à supposer même qu'il faille faire abstraction des immeubles situés rue des Chevaliers, n^{os} 9, 11 et 21, la condition de superficie précitée serait de toute manière remplie puisque les immeubles dégradés et à l'abandon restants (n^{os} 13, 17, 19 rue des Chevaliers et n^o 6 rue des Drapiers) occuperaient encore 16,6 % de la superficie de l'îlot;
- considérant que l'îlot concerné par la demande est bordé par l'avenue de la Toison d'Or, que cette voirie est définie comme voie métropolitaine au PRD, que deux stations de métro se situent à proximité et que l'îlot bénéficie dès lors d'une bonne accessibilité;
- considérant que l'application de la prescription 4.4 requiert en outre, que le projet lui-même réponde aux conditions suivantes : 1° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme; 2° le projet permet la restructuration du tissu urbain et porte au moins sur l'ensemble du ou des immeubles dégradés et à l'abandon ou des terrains en friche qui justifient le recours à la prescription 4.4; 3° le projet prévoit au minimum 35 % de superficie de plancher de logement, maximum 60 % de superficie de plancher affectés aux bureaux, aux activités autorisées en zone d'industries urbaines et aux commerces avec un maximum de 25 % affectés aux bureaux autres que ceux autorisés en zone d'industries urbaines; 4° le projet prévoit au minimum 10 % de superficie au sol d'espace vert; 5° le projet garantit la réalisation concomitante du logement et des autres affectations;
- considérant que le présent projet a fait effectivement l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme;
- considérant que le projet a également en vue la restructuration du tissu urbain et porte au moins sur la totalité des immeubles pour lesquels il n'est pas contesté qu'ils étaient dégradés et à l'abandon au 1^{er} janvier 2000, immeubles représentant une superficie permettant de justifier le recours à la prescription 4.4;
- considérant l'importance stratégique du projet, du point de vue de la dynamique économique du front commercial de l'avenue de la Toison d'Or, de l'apport de nouveaux logements et d'un hôtel ainsi que de l'esthétique urbaine;
- considérant que l'apport de nouveaux logements et de nouvelles surfaces commerciales dans le quartier constitue un des éléments positifs du projet;
- considérant que ce projet, par une restructuration complète de cette partie d'îlot, les démolitions envisagées et la redéfinition de sa forme physique, ainsi que la création d'un passage privé, permet :

- d'offrir une surface commerciale conséquente de plus de 5.000 m² capable, non seulement par sa superficie mais aussi par sa situation et son développement de façade sur toute la longueur de l'avenue de la Toison d'Or ainsi qu'en retour sur les deux rues perpendiculaires, de renouer le lien commercial vital entre deux axes commerciaux que sont l'avenue Louise et la chaussée d'Ixelles et d'assurer un front bâti commercial cohérent;
- de créer l'accès principal de l'hôtel aux véhicules sans nuire aux qualités piétonnes de l'espace public côté Toison d'Or;
- de requalifier la partie médiane de l'îlot par la création de trois immeubles de logements;
- considérant que, dans sa version initiale, le projet affectait 35,7 % de sa superficie totale de planchers aux logements, soit 10.662 m² de logements pour une superficie totale de 29.895 m²; qu'il affecte actuellement 35,9 % de sa superficie totale de planchers aux logements, soit 10.184 m² de logements pour une superficie totale de 28.361 m²;
- considérant que les superficies de plancher affectées aux bureaux, aux activités autorisées en zone d'industries urbaines et aux commerces représentent, ensemble, moins de 60 % de la superficie totale du projet, c'est-à-dire dans la version initiale du projet, moins de 17.937 m², et dans sa version actuelle, moins de 17.016 m²;
- considérant que le projet prévoit la création, également, d'un espace vert en intérieur d'îlot, représentant à lui seul une superficie au sol de plus de 13 % de la superficie au sol de l'îlot;
- considérant que le présent permis est assorti d'une condition garantissant la réalisation concomitante du logement et des autres affectations;
- considérant, dès lors, que l'ensemble des conditions d'application de la prescription 4.4 sont réunies";

Considérant que, selon les requérantes, les conditions d'application de l'article 4.4. du cahier des prescriptions littérales du plan régional d'affectation du sol ne seraient pas réunies en l'espèce ou, du moins, pas démontrées par l'auteur de l'acte; qu'à leur estime, il en va de même du respect de la disposition générale inscrite à l'article 0.12, qui conditionne l'atteinte à la fonction résidentielle;

Considérant que les requérantes exposent que l'application de la première de ces dispositions est strictement conditionnée par la détermination préalable de la superficie de l'îlot et la démonstration que s'y trouvaient, à la date du 1^{er} janvier 2000, des immeubles dégradés et abandonnés représentant au moins 15 % de la surface de l'îlot ou 3500 m² de superficie au sol, que le permis contesté, délivré sur la base du même dossier que celui qui avait abouti à la décision retirée, se bornerait à affirmer que ces conditions sont réunies sans procéder à la moindre vérification et que, plus précisément, et comme en atteste le quatrième considérant de l'"avis" de la commission de concertation, la commune a assis sa conviction sur une note émanant du seul demandeur de permis; qu'elles ajoutent que, compte tenu de l'inégalité des armes entre les parties

aux litiges devant le Conseil d'Etat, l'adage *actori incumbit probatio* n'y a pas cours de sorte qu'il appartient à la partie adverse, en produisant le dossier administratif, d'établir la régularité de l'acte entrepris, a fortiori s'agissant de l'application d'une disposition dérogatoire; qu'à ce sujet, les requérantes avancent un faisceau d'éléments qui, de leur point de vue, tendent à mettre sérieusement en doute la réalité des affirmations de l'auteur de l'acte : ainsi, dans une lettre du 16 septembre 2002 et du propre aveu de la commune d'Ixelles, aucun constat d'abandon n'aurait été établi avant le 1^{er} janvier 2000 dans le but de permettre l'enrôlement au règlement-taxe sur les immeubles abandonnés; qu'elles soutiennent que certains des immeubles prétendument désaffectés seraient encore occupés dans la réalité des choses ou, du moins, l'auraient encore été longtemps après la date-pivot du 1^{er} janvier 2000; qu'elles constatent que la liste des immeubles abandonnés de la région bruxelloise comme élément de la situation existante de fait qui a présidé à l'élaboration du plan régional d'affectation du sol (document référencé "DB SitEx 1999") ne fait état d'aucun des immeubles qu'il est prévu de démolir; qu'elles réfutent l'affirmation de la première partie adverse et de la partie intervenante suivant laquelle il ne s'agirait que d'un document interne à l'administration qui ne ferait pas partie du projet de plan régional d'affectation du sol, un fait pouvant s'établir par toute voie de droit; qu'elles produisent aussi des attestations d'occupants;

Considérant, quant au respect de la prescription littérale 0.12, que, selon elles, l'acte attaqué n'établirait nullement la compensation intégrale des surfaces initialement affectées au logement;

Considérant que l'article 4 du cahier des prescriptions littérales du plan régional d'affectation du sol définit les zones de forte mixité comme suit :

- " 4.1. Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m².

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'augmentation des superficies de plancher de bureaux peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par immeuble aux conditions visées à l'alinéa 2.

La superficie de plancher affectée aux bureaux peut être portée au-delà de 3.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

4.2. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros.

Le premier étage peut également être affecté aux commerces ainsi qu'aux commerces de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².

Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ainsi qu'aux commerces de gros, peut être portée jusqu'à 5.000 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être portée au-delà des 3.500 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

4.3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 80 chambres. Cette capacité peut être portée à 150 chambres après mesures particulières de publicité.

L'augmentation de la capacité des établissements hôteliers peut être autorisée lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

4.4. Il peut être dérogé aux prescriptions de la zone de forte mixité dans les îlots caractérisés par les éléments suivants :

- 1° la présence d'un ou de plusieurs immeubles dégradés et à l'abandon ou d'un ou plusieurs terrains en friche avant le 1^{er} janvier 2000, représentant ensemble, au moins 15 % de la superficie de l'îlot concerné ou 3.500 m² de superficie au sol;
- 2° une bonne accessibilité.

La réalisation d'un projet d'ensemble peut être autorisée aux conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

- 1° le projet fait l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme;
 - 2° le projet permet la restructuration du tissu urbain et porte au moins sur l'ensemble du ou des immeubles dégradés et à l'abandon ou des terrains en friche qui justifient le recours à la prescription 4.4;
 - 3° le projet prévoit au minimum 35 % de superficie de plancher de logement, maximum 60 % affectés aux bureaux, aux activités autorisées en zone d'industries urbaines et aux commerces avec un maximum de 25 % affectés aux bureaux autres que ceux autorisés en zone d'industries urbaines;
 - 4° le projet prévoit au minimum 10 % de superficie au sol d'espace vert;
 - 5° le projet garantit la réalisation concomitante du logement et des autres affectations.
- 4.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1. à 4.4. :
- 1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité;
 - 2° la nature des activités est compatible avec l'habitation";

Considérant que la motivation du permis attaqué, rappelée dans l'exposé du moyen, examine chacune des conditions requises pour qu'il puisse être dérogé aux prescriptions de la zone de forte mixité conformément à l'article 4.4; qu'à cet égard l'acte attaqué est motivé en la forme;

Considérant que les requérantes soutiennent que la première partie adverse n'a pas vérifié elle-même si les conditions de la dérogation étaient effectivement remplies mais s'est contentée des éléments fournis par le demandeur de permis; qu'elles donnent ainsi des informations qui tendraient à nier l'exactitude de certains des éléments précités;

Considérant qu'il n'est pas interdit à l'autorité publique qui doit statuer sur une demande de permis de se fonder sur une note informative établie par le demandeur de permis; que, ce faisant, elle est censée avoir vérifié l'exactitude de toutes les informations qui y sont contenues; que, toutefois, s'il apparaît que ces informations sont inexactes ou à tout le moins douteuses ou encore soumises à critique notamment lors d'enquêtes publiques, il appartient à l'autorité non seulement de motiver formellement sa décision mais encore, s'il échet, par son dossier administratif, de fournir les pièces qui permettent de constater qu'elle a procédé à ces vérifications, au moins sur les éléments essentiels;

Considérant qu'en l'espèce, la motivation, rappelée ci-avant, de l'acte attaqué envisage deux hypothèses quant aux immeubles à l'abandon au 1^{er} janvier 2000, ceux-ci

correspondant à une notion de fait à défaut de toute définition de droit; qu'en effet, dans la seconde hypothèse, l'autorité ne retient comme immeubles dégradés et à l'abandon restants que les n^{os} 13, 17 et 19 rue des Chevaliers et n^o 6 rue des Drapiers - qui représentent 16,6% de la superficie de l'îlot; que les quatre immeubles précités ne sont pas ceux pour lesquels les requérantes apportent des éléments de preuve d'occupation postérieurement au 1^{er} janvier 2000; que, pour le surplus, il n'apparaît pas que les informations contenues dans la note sur laquelle s'est fondée l'autorité seraient inexactes ou douteuses;

Considérant, quant à la prescription littérale 0.12, inscrite au titre des dispositions préliminaires, qu'elle ne fixe pas de seuil absolu, requérant seulement le maintien ou l'amélioration des fonctions résidentielle et commerçante; que, partant, et sur cette seule base, le contrôle du Conseil d'Etat ne peut se limiter qu'à l'erreur manifeste, laquelle n'apparaît pas en l'espèce;

Considérant que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérantes prennent un quatrième 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, et de la méconnaissance de formalités substantielles;

Considérant qu'en une première branche, les requérantes reprochent à l'acte attaqué d'avoir violé, en particulier, l'article 18, § 2, de l'ordonnance précitée du 4 mars 1993, lequel prévoit notamment ce qui suit :

" Après avis favorable de la Commission, l'exécutif entame la procédure de classement de tout bien relevant du patrimoine immobilier :

(...)

2^o soit à la demande d'une association sans but lucratif qui a recueilli la signature de 150 personnes âgées de 18 ans au moins et domiciliées dans la région. Cette association doit avoir pour objet social la sauvegarde du patrimoine et ses statuts doivent être publiés au Moniteur belge depuis au moins 3 ans";

qu'elles estiment que comme l'indiquerait le mot "entame" de la phrase introductive, lorsqu'il est saisi d'une demande conformément à cette disposition et sur l'avis favorable de la Commission royale des monuments et sites, le Gouvernement régional est tenu d'entamer la procédure de classement; qu'elles relèvent qu'en l'espèce, la Commission

royale des monuments et des sites a donné, le 21 mai 2002, un avis favorable au classement de l'immeuble situé 26, avenue de la Toison d'Or; que le 26 juin suivant, le Gouvernement bruxellois a décidé de ne pas ouvrir la procédure en raison de ce que son objet ne présenterait pas un intérêt patrimonial exceptionnel et que cette décision fait l'objet d'un recours en annulation et n'est donc pas définitive; qu'elles ajoutent que s'il est vrai que l'"exception d'illégalité" n'est pas admise par la jurisprudence administrative à propos de décisions individuelles, cette solution ne s'explique que par la volonté de ne pas remettre en cause de tels actes lorsqu'ils sont devenus définitifs; que, selon elles, précisément tel n'est pas le cas en l'espèce, de sorte que la situation litigieuse serait comparable à celle où l'article 159 de la Constitution est invoqué à l'encontre d'un règlement constituant la base juridique de l'acte attaqué; qu'elles ajoutent que les travaux autorisés par le permis d'urbanisme iraient directement à l'encontre des articles 26 et 27 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, dispositions qui s'appliquent indifféremment aux biens classés et à ceux pour lesquels une procédure de classement est en cours, ce dispositif étant contourné, de manière illicite, par la décision de ne pas entamer la procédure de classement; qu'en ordre subsidiaire, les requérantes suggèrent que soient posées à la Cour d'arbitrage les questions préjudicielles suivantes :

" Les articles 18, 19, 26, 27 et 28 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier,

1° violent-ils les articles 10 et 11 de la Constitution, pris isolément et en combinaison avec l'article 23 de la Constitution, dans la mesure où les tiers intéressés bénéficient de la protection juridique définie par les articles 26 et 27 de l'ordonnance à l'égard d'un bien faisant l'objet d'une décision positive du Gouvernement régional d'ouvrir la procédure de classement, conformément à l'article 19 alors qu'ils ne bénéficient pas de cette protection dans l'hypothèse où le Gouvernement refuse d'ouvrir la procédure de classement et ce nonobstant le prescrit de l'article 18, § 2 de l'ordonnance qui l'oblige à ouvrir ladite procédure lorsqu'il est saisi d'une demande spécifique à cet égard et que la Commission royale des monuments et sites a donné un avis favorable à cette demande ?

2° violent-ils (lire : l'article) 23 de la Constitution, dans la mesure où ils seraient interprétés comme n'accordant la protection juridique définie par les articles 26 et 27 de l'ordonnance qu'à un bien faisant l'objet d'une décision positive du Gouvernement régional d'ouvrir la procédure de classement, conformément à l'article 19, et non pas dans l'hypothèse où le Gouvernement refuse d'ouvrir la procédure de classement alors même que l'article 18 § 2 de l'ordonnance l'oblige à ouvrir ladite procédure lorsqu'il est saisi d'une demande spécifique à cet égard et que la Commission royale des monuments et sites a donné un avis favorable à cette demande ?»;

Considérant que, dans la seconde branche, les requérantes critiquent l'exactitude ou la pertinence des motifs de la décision attaquée; qu'en résumé, selon elles, le raisonnement de l'autorité communale aurait été guidé par la nécessité de vanter les avantages du projet litigieux tout en atténuant la richesse architecturale et l'intérêt

historique du bâti existant; qu'elles sont d'avis que l'auteur de l'acte partirait aussi du postulat - contestable - suivant lequel aucun immeuble ancien ne pourrait être préservé si ce ne sont trois maisons situées rue des Chevaliers, alors que ce point de vue s'écarte résolument d'autres opinions émises au cours de l'instruction, singulièrement celle de la Commission royale des monuments et sites, et fait fi de la proposition de classement qui fait l'objet de la première branche du moyen, et que le maintien de l'immeuble situé au n° 26 de l'avenue de la Toison d'Or n'aurait pas été sérieusement envisagé; qu'elles estiment que, sur ces divers aspects, l'autorité communale n'aurait pas réfuté les arguments pertinents de la Commission royale des monuments et sites qui, pourtant, se serait efforcée de rechercher une solution de compromis; qu'elles critiquent l'affirmation suivant laquelle la démolition des immeubles situés 8, 10, 12 et 14, rue des Drapiers serait nécessaire "pour réaliser des logements de qualité sur une implantation d'angle" affirmation qui serait manifestement inexacte; qu'elles ajoutent que, pris au pied de la lettre, le considérant selon lequel le projet serait "conçu dans un souci de continuité et non de rupture urbanistique et architecturale de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement" reviendrait à renverser l'ordre des choses : c'est, précisément, en fonction du bâti existant, garantissant cette continuité, que la zone a fait l'objet d'une protection spéciale; qu'elles n'aperçoivent pas en quoi la destruction presque totale d'un îlot composé, à l'origine, d'habitations unifamiliales et l'aménagement d'une nouvelle voirie assurerait davantage la "continuité" de la zone et du bâti; que, selon elles, l'auteur de l'acte se serait focalisé sur les qualités esthétiques du projet en les comparant à la situation existante, alors que l'article 2 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier appréhende également les aspects historiques et culturels qui ont été mis en avant, en l'espèce, par la Commission royale des monuments et sites; que s'il faut comparer le projet à l'état du bâti, les requérantes ne perçoivent pas en quoi une reconstitution du parcellaire actuel apporterait une amélioration par rapport à la situation existante alors que les restrictions applicables à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ont précisément pour objet de préserver les éléments et caractéristiques à l'origine de cette affectation particulière; qu'à leur avis, rien n'expliquerait que l'immeuble situé au numéro 19 de la rue des Chevaliers fasse place à l'entrée du parking alors qu'à un stade antérieur de la procédure, la commune en avait demandé le maintien en état; que de même, à leur estime, l'intégration du bâtiment du numéro 26 de l'avenue de la Toison d'Or - jugée difficile mais pas impossible - n'aurait pas été sérieusement envisagée par l'autorité;

Considérant que les requérantes soutiennent que s'il est vrai que le dossier a été complété de l'"étude de faisabilité", la commune n'en procéderait pas moins à un revirement d'attitude injustifié en agissant comme si l'immeuble avait soudain perdu les qualités architecturales qu'elle lui avait reconnues dans un premier temps, se ralliant alors

à l'avis de la Commission royale des monuments et sites; qu'elles affirment que compte tenu de l'opinion de cette instance spécialisée suivant laquelle, notamment, l'édifice comporte une "façade néoclassique de grande qualité" et "un intérieur remarquable", il n'appartenait pas au collège des bourgmestre et échevins de se contenter d'affirmer que le bien "ne présente pas de qualité suffisamment établie d'un point de vue patrimonial que pour (sic) être préservé", que son ancienneté ne serait pas un critère suffisant, que l'originalité du bâtiment ne serait pas attestée ou encore que les profondes transformations qu'il aurait subies lui auraient fait perdre son authenticité; qu'en outre, disent-elles, ce serait par erreur que l'auteur de l'acte n'aurait vu dans la position de la commission que la seule intention de protéger le n° 26 de l'avenue de la Toison d'Or : trois ensembles néoclassiques ont été jugés d'importance et l'acte attaqué, au lieu d'envisager sereinement la position de la commission, se serait borné à dévaloriser le bâtiment dont le classement était proposé;

Considérant que les requérantes relèvent que c'est à tort que l'auteur de l'acte attaqué reproche à la Commission royale des monuments et sites d'être sortie de son rôle en se prononçant sur l'opportunité de l'opération litigieuse, et que la motivation de l'acte attaqué ne rencontrerait pas les appréciations pertinentes de la commission sur l'intérêt de l'immeuble menacé;

Considérant que les requérantes rappellent que sur le revirement d'attitude de la commune, le permis contient la motivation particulière suivante :

" au vu des positions exprimées par l'AATL - SMS - et de la SDRB émises lors de la séance de la Commission de concertation du 30 mai 2002, et au vu des explications qui lui ont été fournies verbalement par le demandeur et qui ont été confirmées par une note, le Collège a considéré que ses craintes éprouvées en termes de protection patrimoniale du bâti existant par rapport au projet n'étaient pas fondées, ce qui explique le changement d'attitude intervenu entre la séance de la commission de concertation et la décision du collège de faire application de l'article 152quater de l'OOPU";

qu'à leur avis, cette justification ne pourrait être admise puisqu'à la même séance de la commission de concertation, les représentants de la commune ont donné, en parfaite connaissance de cause, un avis opposé à ceux des instances auxquelles l'auteur de l'acte s'est ensuite rallié; qu'elles ajoutent que les "explications verbales", ne sont nullement exposées dans l'acte attaqué et ne pourraient tenir lieu de motivation et que la note n'a été transmise à la commune que le 10 septembre 2003, soit un an après qu'il ait été décidé de faire application de l'article 152quater de l'ordonnance organique; qu'elles font valoir que rien n'expliquerait non plus pourquoi le collège des bourgmestre et échevins a renoncé à demander la protection des immeubles situés 8 à 14, rue des Drapiers;

Considérant, sur la première branche, que la décision de ne pas ouvrir la procédure de classement ne constitue pas la base juridique de l'acte attaqué; qu'en vertu du principe d'autonomie des polices administratives, l'illégalité de la décision de refus d'entamer la procédure de classement ne pourrait déteindre sur la validité de l'acte contesté que si elle en constituait un soutènement essentiel, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce; qu'au surplus, indépendamment de la question de savoir s'il y a lieu de faire application de l'article 159 de la Constitution à l'arrêté refusant l'ouverture de la procédure de classement, il suffit de constater que l'application de l'article 159 de la Constitution, sollicitée par les requérantes, à l'égard de cet arrêté n'aurait pas pour effet qu'une procédure de classement serait entamée et que les mesures de protection visées par l'ordonnance précitée du 4 mars 1993 seraient en conséquence acquises;

Considérant, dès lors, que, comme le juge statuant au provisoire, même en dernier ressort, n'est plus tenu d'interroger la juridiction constitutionnelle à titre préjudiciel depuis la modification de l'article 26, § 3, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage par la loi spéciale du 9 mars 2003, il n'y a pas lieu de poser les questions proposées, la première branche du moyen n'étant en tout état de cause pas sérieuse;

Considérant que la seconde branche, présentée formellement comme une contestation des motifs de l'acte attaqué, met essentiellement en cause son opportunité, ce pour quoi le Conseil d'Etat n'est pas compétent; que, dans le cadre d'une procédure accélérée, l'examen de la motivation particulièrement élaborée du permis contesté ne permet pas d'y déceler d'erreur ou de contradiction manifeste; qu'en effet, l'opération dénoncée par les requérantes est conçue comme un tout cohérent de sorte qu'il n'incombait pas nécessairement à l'autorité d'apprécier l'utilité de conserver chacun des immeubles de l'îlot : il suffit qu'elle ait justifié sa préférence pour le projet litigieux au regard de la situation existante de droit et de fait et que le juge puisse trouver, dans les motifs du permis, les raisons pour lesquelles la position de l'autorité a évolué; que, de même, l'avis de la Commission royale des monuments et sites ne liait pas l'autorité qui a pu s'en départir, pour autant qu'elle s'en soit expliqué, ce qui est le cas;

Considérant qu'en sa seconde branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérantes prennent un cinquième moyen de la violation de l'article 2 du Code civil ainsi que du principe général de non-rétroactivité des actes administratifs en vertu duquel un permis d'urbanisme ne pourrait avoir d'effet dans le passé;

Considérant que l'autorité administrative a retiré le permis d'urbanisme du 7 octobre 2002 dont l'exécution avait été suspendue par l'arrêté n° 121.788 du 18 juillet 2003;

Considérant que si la non-rétroactivité d'un acte administratif est la règle, la rétroactivité peut être admise à certaines conditions devant être dûment justifiées;

Considérant qu'en l'espèce la rétroactivité du permis attaqué est justifiée comme suit :

- " - considérant que, par une délibération du 1^{er} septembre 2003, le collège a retiré le permis délivré le 7 octobre 2002 afin de retirer, sans attendre un arrêt se prononçant sur le recours en annulation, toutes les conséquences de l'arrêt du Conseil d'Etat suspendant l'exécution de ce permis;
- considérant qu'à la suite du retrait, le permis précité a disparu ab initio; que le collège a été ainsi ressaisi du dossier de demande de permis d'urbanisme et devait donc se prononcer à nouveau sur celle-ci, en accordant ou en refusant le permis sollicité;
- considérant qu'afin d'éviter de créer un hiatus entre le permis qui a été retiré et le nouveau permis, il convient de donner à celui-ci une portée rétroactive, lui donnant effet à la date du premier permis, soit le 7 octobre 2002;
- considérant que la rétroactivité d'un acte administratif est admise lorsqu'il rétroagit à la date d'une décision antérieure qui a été retirée pour le motif qu'une formalité substantielle avait été omise ou irrégulièrement accomplie (en l'espèce, l'obligation de motiver formellement la décision d'octroyer le permis d'urbanisme);
- considérant que cette rétroactivité est, ici, admissible puisqu'elle n'a pas pour effet de porter atteinte à des droits acquis par des tiers";

Considérant que le motif tenant au souci d'éviter un hiatus entre le permis retiré et le nouveau permis est, en soi, inadéquat, même si par cette formulation il faut comprendre la continuité du service public à laquelle fait allusion la note d'observations de la première partie adverse;

Considérant que la rétroactivité donnée au permis attaqué a pour effet de replacer à une date plus ancienne le point de départ du délai de péremption du permis, ce qui ne peut causer grief aux requérantes;

Considérant que, pour le reste, la motivation donnée pour justifier la rétroactivité n'est pas inexacte en droit de sorte que le moyen ne peut être tenu pour sérieux;

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

Considérant que la demande de mesure provisoire, étant l'interdiction de mettre à exécution et de poser tout acte d'exécution du permis d'urbanisme attaqué, et ce sous astreinte, ne peut en conséquence pas être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée HERON BELGIUM dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

La demande de mesure provisoire d'extrême urgence avec astreinte est rejetée.

Article 4.

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

Article 5.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée HERON BELGIUM, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.