

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 139.996 du 1^{er} février 2005

A.153.847/XIII-3418

En cause : **la Ville de Bruxelles,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

**la Société anonyme
CREDIT PROFESSIONNEL,**
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES
Stéphane NOPERE
et Christophe THIEBAUT, avocats,
boulevard Lambermont 32
1030 Bruxelles.

--

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 16 juillet 2004 par la ville de Bruxelles, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 2004 qui accueille le recours formé par la société anonyme CREDIT PROFESSIONNEL contre la décision de refus de permis d'urbanisme du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 28 août 2003, et délivre à cette société le permis d'urbanisme pour des travaux de transformation d'un immeuble de

bureaux sis à Bruxelles, boulevard de Waterloo, 16, portant sur la réduction du gabarit de l'immeuble principal, l'augmentation du gabarit des annexes et l'aménagement de deux commerces au rez-de-chaussée;

Vu la requête introduite le même jour par la même partie requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 15 octobre 2004 par laquelle la société anonyme CREDIT PROFESSIONNEL demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu l'ordonnance du 4 janvier 2005 fixant l'affaire à l'audience du 18 janvier 2005 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes St. NOPERE et Chr. THIEBAUT, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, auditeur;

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

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

1. Le 4 février 2003, la S.A. CREDIT PROFESSIONNEL a demandé l'autorisation de transformer un immeuble à usage de bureaux situé boulevard de Waterloo, 16 à Bruxelles, parcelle cadastrée section H 18, 8^{ème} Division, n° 1944g. Cette demande, qui précise qu'elle implique une série de dérogations au règlement régional d'urbanisme, décrit comme suit les travaux envisagés :

" Rénovation lourde et réduction de gabarit de l'immeuble principal et démolition/reconstruction des extensions arrières. Création d'un atrium et de terrasses arborées en arrière de parcelle. Utilisation du bien en bureaux maintenue mais ajout de deux commerces à front de rue du rez-de-chaussée".

2. Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), le bien est situé en zone d'intérêt régional n° 5, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en espace structurant.

3. La demande a donné lieu à un accusé de réception de dossier complet le 9 avril 2003.

4. Le projet devait être soumis à une enquête publique aux motifs suivants :

" Dérogation aux prescriptions (réglementaires) du règlement régional d'urbanisme pour ce qui concerne le volume (suivant les prescriptions de l'ordonnance sur l'urbanisme)/atteinte à l'intérieur de l'îlot/plus de 200 m² de commerces/modification des caractéristiques urbanistiques (suivant les prescriptions du P.R.A.S.)".

5. L'enquête publique se déroula du 26 avril au 10 mai 2003 et donna lieu à deux réclamations. La Commission royale des monuments et des sites émit, le 15 mai 2003, un avis dans lequel elle estimait que le projet devait être réétudié sur plusieurs points. En sa réunion du 20 mai 2003, la Commission de concertation émit un avis majoritairement défavorable.

6. Le 23 juillet 2003, le fonctionnaire délégué émit un avis favorable conditionnel motivé comme suit :

" (...)

Considérant que la réduction du gabarit de l'immeuble principal vise à améliorer la cohérence architecturale du front bâti du boulevard;

Considérant que la suppression de la fonction administrative du rez au profit de commerces implantés à l'alignement améliore la continuité commerciale du boulevard et la convivialité des abords;

Considérant que la diminution du gabarit atténue la surhausse visible depuis le site des casernes Albert et met ainsi en valeur le bâtiment de l'Horloge;

Considérant néanmoins que l'architecture proposée, parfaitement symétrique et autonome, ne reflète pas exactement la construction d'un nouveau bâti dans le parcellaire construit du boulevard;

Considérant que le projet n'augmente pas la superficie totale existante;

Considérant que dans la situation existante, il n'y a plus de zone de pleine terre;

Avis FAVORABLE de principe, sous réserve :

- de supprimer les étages supérieurs du bâtiment principal (au-dessus des niveaux de corniche) et de traiter la toiture en harmonie avec les bâtiments voisins;
- de supprimer les deux rotondes latérales;
- de concevoir l'arrière-bâtiment de manière à rendre possible une utilisation du bâtiment de l'Horloge;
- de rabaisser les cours arrières au droit des mitoyens à un niveau équivalent au relief naturel;
- de prévoir une porte de garage ou porte cochère clairement identifiée".

7. Par une décision du 28 août 2003, le collège des bourgmestre et échevins a refusé le permis d'urbanisme demandé aux motifs suivants :

" Le permis sollicité par la S.A. CREDIT PROFESSIONNEL - M. W. ROGIERS est refusé :

- pour le motif indiqué dans l'avis reproduit en annexe du fonctionnaire délégué;
- pour les motifs suivants :

(...)

Considérant que le projet prévoit la démolition des annexes existantes et la reconstruction de quatre niveaux de bureaux en intérieur d'îlot;

Considérant que le projet prévoit une surdensification de l'intérieur de l'îlot;

Considérant que le projet engendre la suppression de la cour existante et la reconstruction sur la totalité de la parcelle;

Considérant que le projet nécessite la rehausse des murs mitoyens;

Considérant que le projet engendre des vues directes sur les biens voisins;

Considérant que le projet ne prend pas en considération la rénovation future du bâtiment de l'Horloge;

Considérant que la superficie de plancher de l'ensemble du bâtiment est augmentée;

Considérant que la réduction de gabarit de l'immeuble à front de boulevard est minime;

Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre I, articles 4, 5, 6, 13) ne sont pas acceptables;

Considérant que l'architecture originelle du bâtiment de Van Kuyck ne manquait pas d'intérêt et qu'il s'agit d'un témoin de l'architecture moderniste;

Considérant que l'immeuble projeté ne s'intègre pas au front bâti du boulevard en raison de son gabarit, de ses proportions et de son expression architecturale;

Considérant que, pour les mêmes raisons, l'immeuble projeté porte atteinte aux qualités architecturales et patrimoniales de l'Hôtel Wittouck voisin;

Considérant, en conséquence, que la demande compromet le bon aménagement des lieux".

8. Le 17 septembre 2003, la S.A. CREDIT PROFESSIONNEL a introduit un recours contre cette décision de refus auprès du collège d'urbanisme. Celui-ci n'ayant pas statué dans le délai prescrit, l'intéressée a introduit, le 10 décembre 2003, un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Dans ce recours, elle faisait valoir les arguments suivants : la motivation de la décision du collège des bourgmestre et échevins serait entachée d'erreurs en ce qu'elle affirme que le projet entraîne une augmentation de la superficie de plancher de l'ensemble du bâtiment alors qu'il entraînerait au contraire une diminution de 100 m²; la motivation serait en outre lacunaire, le collège des bourgmestre et échevins ne justifiant pas pourquoi il s'écarte de l'avis partiellement favorable de la commission de concertation; enfin, la décision du collège reposerait sur des motifs inadmissibles parce que non directement liés à l'urbanisme en ce qu'elle retient que "le projet engendre des vues directes sur les biens voisins" ce qui relèverait du droit civil.

9. Le 13 mai 2004, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté la décision suivante :

" (...)

Considérant que des plans modificatifs devront être introduits conformément à l'article 152 quater de l'OOPU, de façon à amender le projet comme suit :

- P la diminution du gabarit à une hauteur équivalente à celle du bâtiment voisin sis au n° 20 (hôtel Wittouck);
- P le traitement de la toiture en harmonie avec les bâtiments voisins;
- P la refonte du traitement architectural de la façade côté boulevard, dans le sens d'une meilleure inscription de l'immeuble dans le contexte patrimonial du boulevard de Waterloo, en particulier l'hôtel Wittouck, et offrant une qualité architecturale équivalente à celle de l'immeuble d'origine, en supprimant notamment le dispositif des rotondes et en prévoyant une porte de garage ou une porte cochère clairement identifiée;
- P la réduction de l'emprise hors sol des constructions en intérieur d'îlot, notamment par la suppression de l'atrium et par l'éloignement des volumes construits par rapport aux façades arrière et aux limites mitoyennes des immeubles voisins;

P le maintien d'une zone de pleine terre dans la partie de terrain située dans le prolongement de la parcelle sise au n° 14, ainsi qu'un aménagement paysager et abondamment planté des parties non construites hors sol ou des terrasses, à réaliser à un niveau équivalent au relief naturel;

P la démonstration de la possibilité de réhabiliter le bâtiment dit «de l'Horloge» en (le) connectant à celui du projet;

Considérant que ces modifications ne permettront pas d'éliminer totalement les dérogations au RRU, mais bien de les atténuer sensiblement ou de les localiser à des endroits compatibles avec le bon aménagement des lieux;

Considérant que l'audition prévue à l'art. 135 de l'ordonnance du 29 août 1991, organique de planification et de l'urbanisme a eu lieu le 25 mars 2003;

ARRETE:

Article 1^{er}.

Le recours introduit auprès du Gouvernement le 11 décembre 2003 par la S.A. Crédit Professionnel contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles du 28 août 2003 pour le bien sis à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo, 16 est susceptible d'être accueilli moyennant le dépôt dans un délai d'un mois de nouveaux jeux de plans intégrant les modifications suivantes :

P la diminution du gabarit à une hauteur équivalente à celle du bâtiment voisin sis au n° 20 (hôtel Wittouck) et le traitement de la toiture en harmonie avec les bâtiments voisins;

P la refonte du traitement architectural de la façade côté boulevard, dans le sens d'une meilleure inscription de l'immeuble dans le contexte patrimonial du boulevard de Waterloo, en particulier l'hôtel Wittouck, et offrant une qualité architecturale équivalente à celle de l'immeuble d'origine, notamment en minimisant son caractère symétrique et autonome, en supprimant le dispositif des rotondes et en prévoyant une porte de garage ou une porte cochère clairement identifiée;

P la réduction significative de l'emprise hors sol des constructions en intérieur d'îlot, notamment par la suppression de l'atrium et par l'éloignement des volumes construits par rapport aux façades arrière et aux limites mitoyennes des immeubles voisins;

P le maintien d'une zone de pleine terre dans la partie de terrain située dans le prolongement de la parcelle sise au n° 14, ainsi qu'un aménagement paysager et abondamment planté des parties non construites hors sol ou des terrasses, à réaliser à un niveau équivalent au relief naturel;

P éventuellement, la démonstration de la possibilité de réhabiliter le bâtiment dit «de l'Horloge» en le connectant à celui du projet".

10. Des plans modifiés furent déposés auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 18 mai 2004.

11. Le 27 mai 2004, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté un arrêté par lequel il accueille le recours de la S.A. CREDIT

PROFESSIONNEL et délivre à celle-ci le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" (...)

Considérant que ces modifications ne permettront pas d'éliminer totalement les dérogations au RRU, mais bien de les atténuer sensiblement ou de les localiser à des endroits compatibles avec le bon aménagement des lieux;

Considérant que l'audition prévue à l'art. 135 de l'ordonnance du 29 août 1991, organique de (la) planification et de l'urbanisme a eu lieu le 25 mars 2003;

Considérant que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté un arrêté le 13 mai 2004 imposant des plans modificatifs sur (la) base de l'article 152quater de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme;

Considérant que des plans modifiés datés du 18 mai 2004 ont été réceptionnés le 18 mai 2004;

Considérant en ce qui concerne les modifications sollicitées, que les plans les rencontrent; qu'en conséquence, les dérogations au RRU énumérées ci-dessus sont nettement atténuées et peuvent être accordées;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées dans les nouveaux plans constitue des adaptations du projet qui sont accessoires, et donc d'importance limitée, n'affectant pas la nature de la construction;

Considérant au vu de ce qui précède que le permis d'urbanisme peut être accordé;

ARRETE:

Article 1^{er}.

Le recours introduit auprès du Gouvernement le 11 décembre 2003 par la S.A. Crédit Professionnel contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles du 28 août 2003 pour le bien sis à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo, 16 est accueilli et le permis d'urbanisme est délivré sur base des plans datés du 18 mai 2004 (indice A), numérotés : (...)"

12. Selon la partie requérante, l'acte attaqué lui a été notifié par une lettre du 3 juin 2004;

Considérant que, par requête introduite le 15 octobre 2004, la société anonyme CREDIT PROFESSIONNEL demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'intervenante soulève une exception d'irrecevabilité tirée du défaut d'intérêt à agir de la partie requérante; qu'elle soutient que le simple fait que le projet querellé se situe sur le territoire de la partie requérante ne suffirait pas à justifier l'intérêt de celle-ci au recours; que, selon l'intervenante, il faudrait également que l'exécution du permis incriminé fasse grief à la partie requérante, en d'autres

termes, qu'elle ait un intérêt à ce que l'acte ne soit pas mis à exécution; qu'elle relève qu'en l'espèce, la partie requérante justifierait comme suit son intérêt au présent recours en suspension :

" Le projet, même s'il améliore la situation existante, ne s'intègre pas au front bâti du boulevard en raison de son gabarit, de ses proportions et de son expression architecturale et pour les mêmes raisons porte atteinte aux qualités architecturales et patrimoniales de l'Hôtel Wittouck voisin, comme du reste la Commission royale des Monuments et des Sites l'avait relevé dans son avis du 15 mai 2003";

Considérant que l'intervenante soutient dès lors que, de son propre aveu, la partie requérante reconnaîtrait que l'exécution du permis d'urbanisme litigieux est de nature à améliorer la situation existante, de sorte qu'elle n'aurait aucun intérêt à en demander la suspension ni, a fortiori, son annulation subséquente;

Considérant que, compte tenu des pouvoirs qui lui sont accordés en matière d'urbanisme, une commune a intérêt à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire ou à intervenir dans les procédures dirigées contre les mêmes actes; qu'elle a également intérêt à poursuivre l'annulation d'un permis d'urbanisme délivré par l'autorité de recours sur la base de plans modifiés, un tel acte compromettant l'exercice normal de ses propres compétences;

Considérant que la circonstance que la partie requérante a admis, dans la demande de suspension, que le projet améliore la situation existante n'exclut pas qu'elle ait néanmoins un intérêt à s'opposer à l'exécution du projet querellé; que la partie requérante soutient en effet que le projet ne s'intègre pas au front bâti du boulevard de Waterloo en raison de son gabarit, de ses proportions et de son expression architecturale, et que, pour les mêmes raisons, il porte atteinte aux qualités architecturales et patrimoniales d'un immeuble voisin, l'hôtel Wittouck; qu'il s'ensuit qu'à supposer même que le projet améliore la situation existante, la partie requérante n'en justifie donc pas moins d'un intérêt à agir; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que la partie requérante prend un moyen unique de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 112 à 114, 116, § 2, 138, 152 et 152quater de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de

l'urbanisme (OPU), de la violation des formalités soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué aurait été délivré sur la base d'un dossier de permis d'urbanisme qui aurait été modifié de manière substantielle par rapport au dossier déposé en première instance auprès de la partie requérante; qu'elle fait valoir que l'autorité normalement compétente pour se prononcer sur les demandes de permis d'urbanisme étant le collège des bourgmestre et échevins, les recours à l'autorité supérieure devraient être appréciés sur la base du dossier qui a été soumis à la commune et non sur la base de plans nouveaux; qu'elle soutient que seules des modifications mineures pourraient dès lors être apportées au projet devant l'autorité de recours; qu'elle relève qu'en l'espèce, la partie adverse a imposé, dans sa délibération du 13 mai 2004, des modifications importantes au projet, portant notamment sur la diminution du gabarit de l'immeuble, le traitement de la toiture et le traitement architectural de la façade; qu'elle prétend que la comparaison des plans initiaux et modifiés fait apparaître d'importantes différences, notamment dans le dessin des façades, le gabarit et le dessin de la toiture; qu'en outre, elle souligne qu'en égard à un document de présentation du projet modifié daté du 24 février 2004, et donc antérieur aux arrêtés des 13 et 27 mai 2004, les modifications apportées seraient dues en réalité à l'initiative de la partie intervenante, en manière telle qu'il s'agirait d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme, et que la partie adverse aurait été incompétente pour en connaître;

Considérant que la partie adverse n'a déposé ni dossier administratif ni note d'observations;

Considérant que l'intervenante fait valoir que l'article 152quater de l'OPU subordonnerait la modification des plans en cours d'instruction d'une demande de permis d'urbanisme à deux conditions : la première étant que les modifications ne doivent pas affecter l'objet de la demande et être accessoires, la seconde que les modifications doivent viser à répondre aux observations formulées au cours de la procédure; que, selon elle, l'objet de la demande initiale ne serait pas affecté; qu'elle soutient que la demande modifiée porterait, tout comme la demande initiale, sur la réalisation d'un bâtiment principal à front du boulevard de Waterloo et la construction d'annexes en intérieur d'îlot et que les options architecturales et fonctionnelles principales du projet seraient maintenues, comme le montrerait la comparaison des plans initiaux et des plans modifiés; que, selon l'intervenante, contrairement à ce que soutient la partie requérante, les modifications apportées au projet initial n'auraient donc pas eu pour conséquence de modifier l'objet de la demande, et présenteraient un caractère accessoire, la première condition d'application de l'article 152quater de l'OPU

étant ainsi remplie; que, selon l'intervenante, toutes les modifications apportées par rapport à la demande initiale trouveraient leur origine dans les objections, remarques, observations et recommandations formulées pendant la procédure d'instruction de la demande de permis, par les différentes autorités, commissions, instances et services qui ont été appelés à rendre un avis sur le projet; qu'elle précise, pour chacune des modifications apportées au projet initial (diminution du gabarit de l'immeuble, traitement de la toiture, modification du traitement architectural de la façade, réduction de l'emprise hors sol des constructions en intérieur d'îlot, maintien d'une zone de pleine terre, démonstration de la possibilité de réhabiliter le bâtiment dit "de l'Horloge"), dans quel avis cette modification trouve son origine; qu'elle en déduit que la seconde condition d'application de l'article 152quater de l'OPU serait également remplie; qu'enfin, selon elle, les plans modifiés ont été déposés pour donner suite à la demande expresse contenue dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 2004; qu'ainsi, la demande modifiée ne constitue pas une demande nouvelle, qui aurait relevé de la compétence du collège des bourgmestre et échevins mais une demande adaptée conformément à l'article 152quater de l'OPU;

Considérant que l'article 152quater de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OPU) est rédigé comme suit :

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

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

Considérant que, selon les travaux préparatoires, "l'article 152quater vise à indiquer, conformément à la jurisprudence (cfr arrêt du Conseil d'Etat Ville de Courtrai, C.E. n° 11.775), la mesure dans laquelle les plans de la demande peuvent être modifiés suite à l'instruction du dossier sans obliger le demandeur à réintroduire une nouvelle demande" (Doc. Parl. A-283/1-93/94, Exposé des motifs, p. 11); que l'arrêt cité par ces travaux préparatoires avait considéré que "lorsqu'il statue en degré d'appel conformément à l'article 55 de la loi du 29 mars 1962, comme organe administratif suprême, le Roi peut subordonner la délivrance du permis à des conditions nouvelles, qu'il n'excède pas les pouvoirs que lui confère cette disposition en exigeant que les plans soient modifiés ou en agréant les modifications qu'il est proposé d'y apporter, dès lors que ces modifications n'affectent pas la nature de la construction, sont d'ordre

subsidaire et visent à parer aux objections suscitées par les plans initiaux"; qu'en citant cet arrêt, le législateur montre qu'il n'a pas eu l'intention d'empêcher le demandeur de permis de proposer lui-même des modifications à son projet pour autant non seulement que celles-ci respectent les conditions fixées à l'alinéa 2 mais aussi qu'elles soient agréées par l'autorité compétente; qu'en adoptant cette disposition, le législateur a simplement voulu souscrire à la jurisprudence en circonscrivant de manière précise les conditions auxquelles doivent répondre des modifications apportées à un projet après l'instruction pour éviter la répétition de formalités, comme la tenue d'une nouvelle enquête; qu'en disposant que le permis peut être délivré dès réception des plans modifiés, le législateur a aussi voulu éviter la délivrance de permis sous conditions sans que l'autorité compétente puisse vérifier la conformité des plans modifiés aux conditions imposées;

Considérant dès lors que l'article 152quater de l'OPU précitée contient trois conditions cumulatives, la première selon laquelle les modifications ne peuvent pas affecter l'objet de la demande, la deuxième selon laquelle elles ne peuvent qu'être accessoires ou subsidiaires, la troisième étant qu'elles doivent viser à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux;

Considérant que la partie requérante soutient qu'en l'espèce, les modifications apportées aux plans initiaux ne peuvent être qualifiées d'"accessoires" au sens de l'article 152quater de l'OPU, les plans ayant été modifiés substantiellement sous trois aspects par rapport à la demande initiale, à savoir le dessin des façades, le gabarit et le dessin de la toiture;

Considérant que la partie adverse n'ayant pas déposé de dossier administratif, il y a lieu de faire application de l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, aux termes duquel "lorsque la partie défenderesse ne transmet pas le dossier administratif dans le délai fixé, sans préjudice de l'article 21bis, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts";

Considérant que l'examen des plans déposés par la partie intervenante confirme le caractère substantiel des modifications apportées aux plans initiaux en ce qui concerne le dessin des façades, le gabarit et la forme de la toiture; qu'ainsi, dans le projet modifié, les toitures ne présentent plus de lignes droites mais des lignes courbes; des vitrages qui n'existaient pas dans les plans initiaux apparaissent au niveau de la toiture; la largeur et la disposition des fenêtres en façade avant sont modifiées; des colonnes surmontées de chapiteaux tantôt doriques, tantôt ioniens, séparent les fenêtres,

accentuant ainsi l'effet de verticalité de l'ensemble; le dessin des portes d'accès diffère fondamentalement, notamment en ce que l'accès au parking comporte une grille qui n'existait pas dans le projet initial; que la conception de la façade et de la toiture apparaît ainsi comme fondamentalement différente de celle qui prévalait dans le premier projet; qu'enfin le gabarit de l'immeuble est réduit par rapport à ce qui était prévu dans les plans initiaux;

Considérant que de telles modifications, portant sur des éléments importants du projet et modifiant les options architecturales et esthétiques de celui-ci, ne peuvent être considérées comme accessoires au sens de l'article 152quater de l'OPU; que chacune des trois conditions cumulatives de cette disposition devant être remplie, le moyen est sérieux sans qu'il y ait lieu de rechercher si les deux autres sont ou non réunies;

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'il résulte des dispositions précitées que la partie requérante doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner, pendant l'instance en annulation, des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal;

Considérant que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments ainsi avancés dans la demande de suspension, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant que la partie requérante expose que le bâtiment projeté s'inscrit, comme le relève la Commission royale des monuments et des sites, dans "le beau front bâti du Boulevard Waterloo", qu'il est repris dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS, élément dont la jurisprudence du Conseil d'Etat tient compte dans l'appréciation du risque de préjudice, que le bâtiment projeté est en outre contigu à l'Hôtel Wittouck construit en 1875 et que ce bâtiment

d'inspiration néo-Louis XIV et néo-rococo fait actuellement l'objet d'une demande de classement, qui aurait donné lieu à un avis favorable de la Commission royale des monuments et des sites; que, selon la partie requérante, le projet, même s'il améliore la situation existante, ne s'intègre pas au front bâti du boulevard en raison de son gabarit, de ses proportions et de son expression architecturale; que, pour les mêmes raisons, il porte atteinte aux qualités architecturales et patrimoniales de l'Hôtel Wittouck voisin, comme du reste la Commission royale des monuments et des sites l'a relevé dans son avis du 15 mai 2003; que la partie requérante estime dès lors que l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave d'ordre esthétique consistant dans l'atteinte au front bâti existant du boulevard de Waterloo et dans l'impact négatif du projet sur l'esthétique de l'hôtel Wittouck; qu'elle fait également valoir que s'il peut le cas échéant être remarqué que la situation existante n'est pas meilleure au plan esthétique, il s'agit d'une appréciation étrangère à l'acte attaqué; que, selon elle, dès lors que la rénovation du bâtiment a été décidée, elle a le droit de s'opposer à un projet qui, de manière différente, porte atteinte à la situation patrimoniale des bâtiments contigus; qu'enfin il est clair, pour la partie requérante, que les transformations autorisées par l'acte attaqué sont d'une telle importance que leur démolition serait difficile à envisager en cas d'annulation;

Considérant que l'intervenante répond d'abord que la partie requérante n'a pas d'intérêt à invoquer l'existence d'un préjudice d'ordre esthétique dans le cas d'espèce parce qu'elle-même aurait autorisé la situation existante qu'elle considérerait elle-même expressément comme étant plus préjudiciable que le projet querellé; que, selon l'intervenante, le préjudice invoqué par la partie requérante trouverait en réalité son origine dans les permis d'urbanisme qu'elle a elle-même délivrés, d'une part, pour la construction de l'immeuble existant et, d'autre part, pour la transformation ultérieure de sa façade, et non dans la rénovation lourde envisagée dont elle reconnaît qu'elle améliore la situation existante; qu'elle fait valoir ensuite que la partie requérante aurait délivré, le 19 mai 2004, un permis d'urbanisme autorisant, pour les immeubles situés Boulevard de Waterloo, 20-25 (dont l'hôtel Wittouck qu'elle affirme vouloir protéger dans le cadre de la présente procédure) "la démolition partielle, la transformation et l'extension des anciens hôtels de maître en un ensemble comprenant quatre grands commerces spécialisés (3.464 m²), un commerce alimentaire (780 m²), neuf appartements (2.436 m²), un musée (874 m²) et un parking couvert de 49 emplacements au sous-sol, la modification du relief du sol et l'abattage de trois arbres"; que ce permis d'urbanisme du 19 mai 2004 autoriserait, contre l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites, une atteinte irréversible aux façades des immeubles concernés; qu'ainsi, selon l'intervenante, la partie requérante n'est pas fondée à invoquer un quelconque risque de préjudice esthétique en raison de l'atteinte qui serait portée à l'hôtel Wittouck; qu'elle soutient également qu'à supposer même que la partie

requérante puisse se prévaloir d'un tel risque de préjudice esthétique, celui-ci ne saurait être considéré comme grave puisque le projet autorisé, selon les dires mêmes de la partie requérante, "améliore la situation existante" et par nature ne saurait l'aggraver; qu'en outre, selon l'intervenante, le préjudice esthétique vanté équivaldrait à une critique de l'option d'aménagement du territoire retenue par la partie adverse dans l'acte attaqué; que l'intervenante prétend également que le préjudice invoqué par la partie requérante ne serait pas personnel à celle-ci, mais viserait plutôt le préjudice pouvant être ressenti par les voisins de l'immeuble; qu'elle affirme enfin que le risque de préjudice allégué par la partie requérante ne pourrait être tenu pour difficilement réparable, la partie requérante reconnaissant elle-même que la réalisation du projet "améliore la situation existante"; que, selon l'intervenante, il serait contradictoire d'invoquer la difficulté d'obtenir la remise des lieux dans leur pristin état tout en reconnaissant que la nouvelle situation, qui résulterait de la mise en oeuvre du permis querellé, serait profitable sur le plan du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en invoquant un préjudice grave d'ordre esthétique consistant dans l'atteinte au front bâti existant du Boulevard de Waterloo et à l'impact négatif du projet sur l'esthétique de l'hôtel Wittouck, la partie requérante défend la qualité esthétique du patrimoine architectural situé sur son territoire et non l'intérêt des seuls voisins immédiats du projet; que le projet étant situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS, la partie requérante est d'autant plus fondée à se prévaloir d'un tel risque de préjudice esthétique;

Considérant que la partie requérante n'est pas elle-même à l'origine du risque de préjudice invoqué; que la circonstance qu' elle a délivré, le 19 mai 2004, un permis d'urbanisme autorisant d'importantes transformations d'immeubles situés à proximité du projet litigieux n'exclut pas l'existence d'un préjudice esthétique lié à ce dernier, ces différents projets étant indépendants;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins avait refusé le permis d'urbanisme demandé au motif que l'immeuble projeté ne s'intégrait pas au front bâti du boulevard de Waterloo en raison de son gabarit, de ses proportions et de son expression architecturale; que sur recours, le gouvernement a ensuite délivré le permis sur la base de plans modifiés, impliquant un remaniement important de la façade et de la toiture de l'immeuble; que le permis dont la suspension de l'exécution est demandée a été délivré sans que la partie requérante ait pu se prononcer sur les modifications substantielles apportées aux plans, ainsi qu'il ressort de l'examen du moyen;

Considérant que si l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée a été pris en application d'une procédure de réformation sur recours qui consiste précisément à transférer de l'autorité communale au gouvernement l'exercice d'une compétence qui lui a été attribuée par l'ordonnance et sur laquelle la commune ne peut revendiquer aucun monopole de décision, il y a lieu d'avoir égard en l'espèce au fait que le moyen dont le caractère sérieux a été reconnu a précisément pour objet de contester la compétence de la partie adverse; que le risque de préjudice allégué étant lié à une méconnaissance des compétences de la partie requérante, il doit être considéré comme grave;

Considérant que le préjudice allégué est difficilement réparable compte tenu de l'ampleur des modifications en cause qui portent sur la façade et la toiture d'un immeuble de dimensions importantes (surface de 8.828 m² selon la demande de permis) situé le long du boulevard de Waterloo; que la remise en état des lieux, une fois ces travaux effectués, est aléatoire; que, quels que soient les moyens de droit mis à la disposition des pouvoirs publics et notamment des communes, la remise en l'état initial, et donc la démolition d'un immeuble de l'importance de celui qui a été autorisé en l'espèce, est une mesure grave, susceptible d'avoir des conséquences importantes sur le plan financier et sur le plan humain; qu'en raison de cette gravité, des oppositions qu'elle est susceptible de provoquer, de la disproportion qui peut apparaître entre la mesure de démolition et la gravité de l'irrégularité à laquelle elle aurait pour objet de mettre fin et de la responsabilité qui pèserait sur la commune dans l'hypothèse où cette disproportion serait jugée établie, la démolition d'un tel immeuble ne peut être considérée comme facile à décider et à exécuter; qu'il s'ensuit que le préjudice est difficilement réparable;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que la suspension de l'exécution de la décision attaquée puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme CREDIT PROFESSIONNEL dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 2004 qui accueille le recours formé par la société anonyme CREDIT PROFESSIONNEL contre la décision de refus de permis d'urbanisme du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 28 août 2003, et délivre à cette société le permis d'urbanisme pour des travaux de transformation d'un immeuble de bureaux sis à Bruxelles, boulevard de Waterloo, 16, portant sur la réduction du gabarit de l'immeuble principal, l'augmentation du gabarit des annexes et l'aménagement de deux commerces au rez-de-chaussée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme CREDIT PROFESSIONNEL, 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 premier février deux mille cinq par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	SCHMITZ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

Fr. DAOUT.