

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 157.207 du 30 mars 2006

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 Stéphane NOPERE
et Christophe THIEBAUT, avocats,
boulevard Lambermont 32
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 juillet 2004 par la ville de Bruxelles qui demande l'annulation 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 l'arrêt n° 139.996 du 1^{er} février 2005 suspendant l'exécution de l'arrêté attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 9 mars 2005 par la partie adverse;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 24 février 2005 par la société anonyme CREDIT PROFESSIONNEL, partie ayant intérêt à la solution de l'affaire;

Vu l'ordonnance du 14 mars 2005 considérant que la demande de poursuite de la procédure formulée par la société anonyme CREDIT PROFESSIONNEL emporte demande d'intervention dans la procédure en annulation et accueillant cette intervention;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 15 septembre 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre du 4 octobre 2005 adressée au Conseil d'Etat par l'avocat de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 24 janvier 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 février 2006;

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

Entendu, en leurs observations, Me Chr. LEPINOIS, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparissant pour la partie adverse, et Me St. TOUSSAINT,

loco Mes B. PAQUES, St. NOPERE et Chr. THIEBAUT, avocat, 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 requête peuvent être résumés 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 8^e division, section H 18, 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 :

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

- 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;
- 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;
- 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;

- 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;
- 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".

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

Considérant que l'intervenante soulève une exception d'irrecevabilité tirée du défaut d'intérêt à agir de la partie requérante; qu'elle soutient, en premier lieu, 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, qu'il faudrait encore que le permis incriminé fasse grief à la partie requérante, laquelle, en l'espèce, aurait expressément admis, dans sa demande de suspension, que le projet améliorerait la situation existante et qu'il s'en déduirait que l'acte attaqué ne cause pas grief à la partie requérante, de sorte que celle-ci n'aurait pas intérêt à en demander l'annulation; qu'elle fait valoir, en deuxième lieu, que la délivrance du permis attaqué par la partie adverse, autorité de recours, n'aurait nullement empêché ou entravé l'exercice de la mission publique ou administrative dont l'autorité communale est investie; que, selon l'intervenante, le Conseil d'Etat aurait déjà jugé que l'octroi d'un permis d'urbanisme par le ministre compétent (en l'espèce, le Gouvernement) ne portait pas atteinte aux compétences de la commune, les autorités régionales étant investies d'un pouvoir de réformation en la matière; qu'elle affirme qu'en délivrant sur recours l'acte attaqué, la partie adverse n'aurait pas porté atteinte à l'exercice normal des compétences attribuées à la partie requérante, puisque cette dernière aurait eu l'occasion de se prononcer, en première instance, sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la partie intervenante, et qu'il s'en suivrait que, dès lors que l'acte attaqué ne cause pas grief à la partie requérante et qu'il n'est pas porté atteinte à ses compétences, elle n'aurait pas intérêt à demander l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant que la partie requérante soutient 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, selon elle, qu'à supposer même que si, dans la demande de suspension, elle a admis que le projet améliore la situation existante, elle n'en justifie donc pas moins d'un intérêt à agir;

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'en soutenant que l'acte attaqué a été délivré sur la base de plans substantiellement modifiés au stade du recours, la partie requérante allègue qu'il a été porté atteinte aux compétences que lui reconnaît l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme; que son intérêt au recours ne peut être contesté; que l'exception ne peut être accueillie;

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 du 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 l'absence d'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 mémoire en réponse;

Considérant que l'intervenante conteste la recevabilité du moyen unique; que, selon elle, la partie requérante ne s'expliquerait pas sur le caractère prétendument non accessoire des modifications demandées par la partie adverse qui ont entraîné la délivrance du permis attaqué; qu'elle ajoute que la partie requérante se bornerait à inviter le Conseil d'Etat à consulter les plans (dessin des façades, gabarit et dessin de la toiture) pour constater que les modifications apportées ne sont pas accessoires et qu'elle s'abstiendrait toutefois de démontrer concrètement le caractère substantiel des modifications dans le contexte du projet pris dans son ensemble; qu'ainsi, pour l'intervenante, à défaut d'être suffisamment étayé, le moyen unique devrait être déclaré irrecevable;

Considérant qu'en indiquant trois aspects sous lesquels le projet aurait été modifié de façon substantielle (le dessin des façades, le gabarit et le dessin de la toiture), et en invitant le Conseil d'Etat à vérifier le caractère substantiel de ces modifications par

comparaison des plans initiaux et des plans modifiés, la partie requérante a formulé le moyen avec suffisamment de précision pour que le Conseil d'Etat soit à même de l'examiner; que le moyen est recevable;

Considérant que l'intervenante fait valoir, quant au fond, 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, d'après 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 deuxième 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, selon l'intervenante, 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'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 subsidiaire 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 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, et 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 le dossier administratif de l'affaire, il y a lieu à 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 fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 2004 qui accueille le recours formé par la S.A. 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 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente mars deux mille six par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.