

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 164.584 du 9 novembre 2006

A.59.922/XIII-2962

En cause :

JULEMONT François-Xavier,
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION et
Monique KESTEMONT-SOUMERYN, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme HOTEL ARCHIMEDE,
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT et
Michel SCHOLASSE, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 septembre 1994 par François-Xavier JULEMONT qui demande l'annulation "du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles le 15 juillet 1994 (modifiant) le permis d'urbanisme du 15 juillet 1993, lequel tendait à construire, après démolition, des extensions à l'hôtel existant boulevard Charlemagne, 11 à 19 et rue Archimède, 16 à 20, et à transformer les façades avant et arrière de l'hôtel existant et rue Archimède, 22/26";

Vu l'arrêt n° 50.437 du 25 novembre 1994 mettant la ville de Bruxelles hors de cause et rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la requête introduite le 17 janvier 1995 par laquelle la société anonyme HOTEL ARCHIMEDE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 3 février 1995 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 15 avril 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure du requérant;

Vu l'ordonnance du 29 octobre 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 novembre 2003, date à laquelle l'affaire a été remise à l'audience publique du 22 janvier 2004 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Chr. LEPINOIS, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour le requérant, Me G. VAN HOOREBEKE, loco Mes Fr. MAUSSION et M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Mes M. de RUYVER, Chr. THIEBAUT et N. VAN GYSEGHEM, loco Me Fr. HAUMONT et M. SCHOLASSE, avocats, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, premier auditeur chef de section;

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 21 mai 1992, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles délivre à la S.A. HOTEL ARCHIMEDE un certificat d'urbanisme n° 2, relatif à la démolition des n°s 11 à 19 boulevard Charlemagne et des n°s 16 à 20 rue Archimède, à la construction d'extensions à l'hôtel existant ainsi qu'à la transformation de la façade existante de l'hôtel rue Archimède n°s 22 à 26.

2. Le 15 juillet 1993, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles délivre le permis d'urbanisme portant sur les travaux et actes visés par le certificat d'urbanisme n° 2; ce permis a fait l'objet d'un recours en annulation et d'une demande de suspension introduits par François-Xavier JULEMONT le 9 mai 1994. Ces demandes ont été déclarées irrecevables ratione temporis par l'arrêt n° 48.637 du 19 juillet 1994, le requérant ayant eu connaissance du permis au moins depuis le 29 novembre 1993.

3. Le 28 septembre 1993, la S.A. HOTEL ARCHIMEDE introduit une demande de permis d'urbanisme modificatif du permis du 15 juillet 1993. Les principales modifications demandées sont les suivantes :

- extension rue Archimède : construction de l'entièreté du cylindre, ce qui implique une extension locale de maximum 2,30 m par rapport au premier permis accordé (augmentation de 20 m² par niveau d'étage courant);
- bâtiment C arrière :
 - extension du restaurant en demi-cercle d'un rayon de 5,40 m, vitré au moyen d'une verrière conique;
 - surélévation du niveau de la toiture du restaurant (environ 1,30 m), afin de mieux planter le jardin et de générer un faux-plafond dans lequel seront intégrées les parties techniques; ajout d'éléments d'aménagement de surface et de prise de lumière;
 - augmentation légère (50 cm) de la hauteur du passage reliant le bâtiment implanté boulevard Charlemagne et le restaurant situé à l'intérieur de l'îlot;
 - modification de la façade arrière, consistant en une augmentation d'environ 50 cm de la profondeur des étages (création d'une symétrie centrée sur des balcons et deux colonnes carrées, permettant également d'améliorer l'habitabilité des chambres);

- jardin : création d'un jardin entre le bâtiment B et le bâtiment C, le long du passage enterré reliant les deux bâtiments (amélioration de la vue et de la lumière de ce passage ainsi que de la zone de relaxation);
- sous-sol bâtiment C : adjonction d'un niveau supplémentaire de parking, sans augmentation du nombre d'emplacements, car le niveau - 5 (supplémentaire) remplacerait le système d'ascenseurs de voitures qui était prévu au niveau - 4.

4. Une enquête publique est organisée sur cette nouvelle demande de permis d'urbanisme, du 15 novembre au 29 novembre 1993; par une lettre du 29 novembre 1993, le requérant exprime ses doléances quant au certificat d'urbanisme n° 2 et au premier permis d'urbanisme du 15 juillet 1993, et demande à être entendu à la réunion de la commission de concertation sur "les dernières modifications". Il est entendu lors de la réunion de la commission de concertation du 7 décembre 1993 et dépose le texte de son intervention. La commission de concertation émet un "avis" favorable .

5. Le 28 janvier 1994, le collège des bourgmestre et échevins décide :

- " 1) d'admettre les travaux;
- 2) de transmettre le dossier au fonctionnaire délégué pour avis et dérogation à l'article 6 (profondeur de construction) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire".

La motivation de cette décision est la suivante :

- " - Considérant le permis d'urbanisme accordé le 15 juillet 1993;
- Considérant l'avis favorable émis sur la demande par trois des cinq membres de la Commission de concertation, le S.M.S. et l'I.B.G.E. s'étant, quant à eux, abstenus;
- Considérant qu'en séance du 16 janvier 1992 le Gouvernement régional a marqué son accord, en dérogation à la circulaire ministérielle relative aux établissements hôteliers, sur le principe de l'extension de l'hôtel, ceci en raison des antécédents en matière d'aide à l'expansion économique;
- Considérant que les modifications apportées au projet sont d'ordre mineur par rapport au permis d'urbanisme accordé et ont pour but d'améliorer la qualité architecturale générale des bâtiments ainsi que l'habitabilité des espaces intérieurs;
- Considérant que lesdites modifications n'aggravent pas l'atteinte aux qualités résidentielles de l'îlot, ceci compte tenu de la conception du projet et de la situation des lieux";

6. Le 9 mars 1994, le fonctionnaire délégué émet l'avis suivant :

- " Considérant le permis d'urbanisme accordé le 15 juillet 1993;

Considérant l'avis favorable émis sur la demande par trois des cinq membres de la commission de concertation, le S.M.S. et l'I.B.G.E. s'étant, quant à eux, abstenus;

Considérant qu'en séance du 16 janvier 1992 le Gouvernement régional a marqué son accord, en dérogation à la circulaire ministérielle relative aux établissements hôteliers, sur le principe de l'extension de l'hôtel, ceci en raison des antécédents en matière d'aide à l'expansion économique;

Considérant que les modifications apportées au projet sont d'ordre mineur par rapport au permis d'urbanisme accordé et ont pour but d'améliorer la qualité architecturale générale des bâtiments ainsi que l'habitabilité des espaces intérieurs;

Considérant que lesdites modifications n'aggravent pas l'atteinte aux qualités résidentielles de l'îlot, ceci compte tenu de la conception du projet et de la situation des lieux;

AVIS FAVORABLE, la dérogation à l'article 6 (profondeur de construction) du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire est accordée pour les motifs précités".

7. Le collège des bourgmestre et échevins ne s'étant pas prononcé dans le délai lui imparti, la S.A. HOTEL ARCHIMEDE saisit, le 30 juin 1994, le fonctionnaire délégué, conformément à l'article 128 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Le fonctionnaire délégué accorde le permis sollicité le 15 juillet 1994.

8. Il ressort du dossier administratif que le collège des bourgmestre et échevins a, entre-temps, décidé de refuser le permis sollicité, en séance du 24 juin 1994. Cette délibération n'a cependant été notifiée que par une lettre recommandée du 7 juillet 1994, c'est-à-dire après la saisine du fonctionnaire délégué par la S.A. HOTEL ARCHIMEDE, faite conformément à l'article 128 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Considérant que la partie adverse soulève une première exception d'irrecevabilité; qu'elle fait observer que la requête est dirigée contre "le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles le 15 juillet 1994" alors que ce n'est pas le collège qui a délivré le permis, mais bien le fonctionnaire délégué; qu'elle soutient que la requête est donc soit irrecevable, car elle poursuit l'annulation d'un acte qu'elle n'identifie pas à suffisance, soit sans objet, en ce qu'elle porte sur un acte dont l'existence n'est pas établie; qu'elle souligne qu'il ne s'agit pas d'une erreur de plume, car le requérant dirige sa requête contre la seule ville de Bruxelles et non contre la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que c'est par une erreur de plume que le requérant a visé, dans l'indication de l'objet de sa requête, un permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles; qu'aucune confusion n'est possible, puisque la date de l'acte attaqué correspond à celle du permis délivré par le fonctionnaire

délégué et que l'acte attaqué joint à la requête (pièce n° 14) est bien le permis délivré par le fonctionnaire délégué; que l'arrêt n° 50.437 du 25 novembre 1994 statuant sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué a d'ailleurs mis la ville de Bruxelles hors de cause; que la première exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que la partie adverse soulève une seconde exception d'irrecevabilité; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué, qui est un permis d'urbanisme modificatif, n'autorise que des modifications mineures aux travaux sur lesquels porte le permis du 15 juillet 1993, lequel est définitif, et qui tendent seulement à améliorer les qualités architecturales du projet initial; qu'elle soutient que si le requérant subit un préjudice, celui-ci découle exclusivement de ce permis du 15 juillet 1993; que la partie adverse fait spécialement référence à l'arrêt n° 50.437 du 25 novembre 1994, qui rejette la demande de suspension introduite en même temps que la requête en annulation, pour le motif que "le préjudice allégué trouve sa source non dans l'acte contesté, mais dans le permis original qui est devenu définitif" et que "le requérant ne démontre nullement que les agrandissements autorisés par l'acte contesté pourraient lui causer un préjudice grave";

Considérant que l'intervenante soulève une exception d'irrecevabilité identique, faisant valoir que l'acte attaqué, loin d'avoir un effet négatif pour le requérant, améliorera sa situation, puisque l'hôtel dont il est riverain aura une valeur esthétique accrue; que, selon elle, le requérant n'a aucun intérêt à obtenir l'annulation du permis querellé; qu'elle soutient que le présent recours tend en réalité à remettre en cause l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 48.637 du 19 juillet 1994;

Considérant que l'immeuble du requérant est immédiatement voisin de celui qui est concerné par le permis querellé qui est différent de celui qui a fait l'objet de l'arrêt n° 48.637 du 19 juillet 1994; que les travaux envisagés tendent à augmenter le volume de l'immeuble voisin de celui du requérant; que les considérations relatives à une amélioration de l'esthétique de l'hôtel relèvent de la subjectivité et ne sont pas de nature à contester l'intérêt à agir du requérant; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de "la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence ou de la contradiction dans les faits, de l'article 1.0.1., § 3, des prescriptions urbanistiques littérales du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise arrêté par A.R. du 28 novembre 1979, des articles 3 et suivants de l'arrêté royal du 5 novembre 1979 déterminant, pour la région bruxelloise, les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis de bâtir et de lotir

et créant, pour chacune des communes de la Région bruxelloise, une Commission de concertation en matière d'aménagement local et de l'erreur de droit et de fait"; qu'il fait valoir qu'il a introduit une réclamation au cours de l'enquête publique et que c'est à tort que l'acte attaqué énonce qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique; qu'il soutient qu'en outre, le procès-verbal de la réunion de la commission de concertation confirme que plusieurs réclamations ont été introduites et qu'au cours de la réunion, il a fait une longue déclaration, manifestant les raisons de son opposition; qu'il en conclut que c'est donc à tort que l'acte attaqué indique qu'aucune réclamation n'a été introduite et qu'il en résulte nécessairement que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pris lesdites réclamations en considération et n'a pu en tenir compte dans son appréciation du bon aménagement des lieux;

Considérant que la lettre du requérant du 29 novembre 1993 est rédigée comme suit :

" Suite à l'enquête publique actuellement menée concernant le projet de construction de l'Hôtel Archimède SA, il convient ici de marquer l'insatisfaction des différents intervenant(s)-habitants à la première enquête publique (16 lettres plus une pétition de 8 signatures) et à la première commission de concertation du 19/3/91.

Leurs doléances n'ont pas été entendues pour le CU n° 2 délivré le 21/5/92, et le permis d'urbanisme du 15/7/93, lui-même, est entaché d'erreurs par rapport aux recommandations des intervenants officiels et à la législation en matière d'urbanisme.

Pour ces raisons, moi-même et les autres habitants rejetons les dernières modifications, et demandons une discussion complète de fond sur le projet.

Je demande à être entendu à la réunion de la commission de concertation à ce sujet";

Considérant que cette lettre se limite, d'une part, à critiquer le certificat d'urbanisme du 21 mai 1992 et le permis d'urbanisme du 15 juillet 1993, et, d'autre part, à demander d'être entendu à la réunion de la commission de concertation; que l'affirmation figurant dans la motivation de l'acte attaqué, selon laquelle le requérant n'aurait pas introduit de réclamation, constitue, de toute évidence, une erreur matérielle, qui s'avère sans incidence sur la légalité de l'acte attaqué, puisque le requérant a été entendu, ainsi qu'en atteste le procès-verbal de la réunion de la commission de concertation du 7 décembre 1993, auquel le permis querellé fait d'ailleurs expressément référence; que le requérant y a donné lecture d'une lettre qui figure au dossier administratif et dont le contenu est résumé dans ledit procès-verbal;

Considérant que le requérant reste en défaut d'indiquer en quoi la motivation de l'acte attaqué ne constituerait pas une réponse aux objections qu'il a formulées; que les développements qui figurent à ce propos dans le mémoire en réplique s'avèrent

tardifs, puisqu'il ne s'agit pas d'un moyen d'ordre public et qu'ils auraient pu être exposés dans la requête; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 170 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, des articles 6 et 10 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 février 1992 portant règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, ainsi que de l'erreur de droit; qu'il fait valoir, en une première branche, la violation de l'article 6 du règlement général sur les bâtisses, limitant à 15 mètres la profondeur des bâtiments, en ce que le permis autorise l'augmentation de la profondeur de l'immeuble concerné, laquelle dépassera donc 15 mètres, sans qu'il n'ait été expressément dérogé à ce règlement général sur les bâtisses et, en une seconde branche, que l'immeuble, tel que modifié, ne correspond pas aux gabarits fixés par l'article 10 et par l'annexe 2 du règlement général sur les bâtisses du 27 février 1992, sans qu'il ait été expressément dérogé à ce règlement;

Considérant que le 27 février 1992 l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté l'arrêté portant règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire; que cet arrêté n'a fait l'objet que d'une mention au Moniteur belge du 26 juin 1992;

Considérant qu'aux termes de l'article 190 de la Constitution, "aucune loi, aucun arrêté ou règlement d'administration générale, provinciale ou communale, n'est obligatoire qu'après avoir été publié dans la forme déterminée par la loi";

Considérant que l'article 39, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises porte que : "Les arrêtés de l'Exécutif sont rédigés et publiés au Moniteur belge texte français et texte néerlandais, l'un en regard de l'autre"; que l'alinéa 2 de cette disposition autorise la publication par extrait ou par mention, "lorsqu'ils n'intéressent pas la généralité des citoyens" et que la publicité peut être omise lorsqu'elle ne présente aucun caractère d'utilité publique;

Considérant que, fondé notamment sur l'article 59 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, l'arrêté du 27 février 1992 édicte un règlement général sur les bâtisses; que même si son champ d'application se limite à certains quartiers de plusieurs communes, il s'agit bien d'un arrêté intéressant la généralité des citoyens et dont la publication présente, par nature, un caractère d'utilité publique;

Considérant que dès lors qu'il invoque la violation de règles qui n'ont pas été régulièrement publiées et qui ne sont par conséquent pas obligatoires, le moyen est irrecevable;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la prescription urbanistique littérale 7.6.1. du plan des affectations du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise approuvé par l'arrêté royal du 28 novembre 1979, et de la prescription urbanistique littérale numéro 10 de la carte réglementaire d'affectation du sol du projet de plan régional de développement, approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 décembre 1993; qu'il soutient que le permis attaqué ne se prononce nullement sur la question du respect de la zone d'intérêt culturel et/ou esthétique et du périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement alors qu'aux termes des dispositions citées au moyen, à défaut de conditions particulières arrêtées par un plan particulier et visant à sauvegarder les qualités de la zone, le permis d'urbanisme doit se prononcer sur les actes et travaux et être soumis à des conditions particulières arrêtées après avis de la commission de concertation compétente;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le bien concerné par l'acte attaqué se trouve, au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique;

Considérant qu'aux termes de l'article 7.6.1. du cahier des prescriptions urbanistiques littérales du plan des affectations, il ressort ce qui suit :

" Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ses qualités culturelles, historiques et esthétiques.

Ces conditions particulières sont arrêtées par plans communaux d'aménagement, ou par règlements sur les bâtisses ou en vertu de la loi du 7 août 1931 pour la conservation des monuments et des sites.

A défaut et afin de préserver les qualités culturelles, historiques et esthétiques existantes, le ministre ou le secrétaire d'état qui a l'aménagement du territoire et l'urbanisme dans ses attributions ou le fonctionnaire délégué demande l'avis de la commission de concertation compétente chaque fois qu'en vertu de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, il se prononce sur des actes et travaux, à moins que ceux-ci n'affectent ni les gabarits existants, ni l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public";

Considérant que le permis querellé tend à augmenter le gabarit des bâtiments concernés, la circonstance qu'il s'agit d'un permis modificatif n'y changeant rien; qu'il est

également indifférent à cet égard que, comme le plaide l'intervenante, les seules modifications extérieurement visibles autorisées par l'acte attaqué auraient "pour seul souci l'esthétique du bâtiment (...) à telle enseigne que la conformité aux zones mentionnées par le requérant s'en trouve accrue"; que l'alinéa 3 de la prescription précitée s'applique dès lors en l'espèce;

Considérant que l'unique objet de l'alinéa 3 précité, qui s'applique lorsque les "conditions particulières" prévues par l'alinéa 1^{er} n'ont pas été arrêtées, est d'imposer au ministre ou au secrétaire d'Etat de demander l'avis de la commission de concertation compétente;

Considérant que le requérant ne conteste pas que la commission de concertation a été consultée mais se prévaut de ce que le permis "ne statue nullement sur la question du respect de la zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique";

Considérant que la motivation de l'acte attaqué a égard à la circonstance que les modifications qu'apporte le permis au projet sont mineures; qu'elle souligne notamment qu'elles ne concernent que l'intérieur de l'îlot, qu'elles rendent plus esthétique; qu'il est également relevé que ces modifications améliorent l'expression architecturale des façades;

Considérant que le requérant est en défaut d'exposer en quoi une telle motivation serait manifestement inexacte ou insuffisante; que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant soulève un quatrième moyen de la violation des prescriptions urbanistiques littérales n^{os} 1, § 3, et 10 de la carte réglementaire d'affectation du sol du projet de plan régional de développement, approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 décembre 1993; qu'il se prévaut de ce que le permis autorise l'agrandissement d'un projet immobilier portant sur la réalisation de plus de 50 chambres, ce que ne permettent pas les prescriptions visées au moyen;

Considérant que ce moyen, qui ne se fonde sur aucune disposition d'ordre public, aurait pu et donc dû être soulevé dans la requête en annulation; qu'étant tardif, il est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le neuf novembre 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.