CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 167.230 du 29 janvier 2007

A.180.441/XIII-4429

En cause : **DE BROYER** Patricia,

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

contre :

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

ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme BATIPONT IMMOBILIER,** en abrégé **"B.P.I.",**
2. **la Société anonyme WILMA PROJECT DEVELOPMENT,** en abrégé **"WILMA"**,

ayant toutes deux élu domicile chez
Mes France MAUSSION et
Frédéric D'AOUST, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 22 janvier 2007 par Patricia BROYER, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 23 mai 2006 par le fonctionnaire délégué à la société momentanée BRUGMANN COURT, l'autorisant à démolir et reconstruire sept immeubles de

logements avec parking, à aménager l'intérieur de l'îlot en jardin, à rénover deux immeubles dont un sera affecté à des bureaux et l'autre affecté en immeuble mixte de logements et bureaux et à construire un parking sur un bien sis rue Joseph Stallaert, n^{os} 1 à 5, rue Picard, n^{os} 16 à 18 et place Georges Brugmann, n^{os} 28 et 29 à Ixelles;

Vu la requête introduite le 25 janvier 2007 par laquelle la société anonyme BATIPONT IMMOBILIER, en abrégé "B.P.I.", et la société anonyme WILMA PROJECT DEVELOPMENT, en abrégé "WILMA", constituant ensemble la société momentanée BRUGMANN COURT, demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 23 janvier 2007, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 26 janvier 2007 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la requérante, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me F. D'AOUST, avocat, et M. M. SHAMES, directeur de projet, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis , M. QUINTIN premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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

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

1. Le 20 décembre 2004, la S.M. BRUGMANN COURT introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition et la reconstruction de sept immeubles de logements avec parking, aménagement de l'intérieur d'îlot en jardin, rénovation de deux immeubles dont un sera affecté à des bureaux et l'autre en immeuble mixte de logements et de bureaux et construction d'un parking sur des parcelles sises rue Joseph Stallaert, n^{os} 1 à 5, rue Picard, n^{os} 16 à 18 et place Georges Brugmann, n^{os} 28 et 29 à Ixelles.

Les immeubles à rénover sont, d'une part, le bâtiment d'angle situé rue Joseph Stallaert, 1 et place Georges Brugmann, 30, qui était l'ancien Institut chirurgical Bekendael du docteur Depage et le bâtiment situé à sa droite, au n° 29 de la place, qui était l'ancien Institut médico-chirurgical et centre de santé de la Croix-Rouge de Belgique. Ces deux bâtiments ont été inscrits sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 16 février 2006.

Deux des immeubles à démolir sont, d'une part, l'Institut du sang, conçu par l'architecte L. Attou en 1949, situé à droite de l'ancien Institut médico-chirurgical à l'angle de la place et de la rue Edmond Picard et, d'autre part, l'Institut national du sang, conçu par l'architecte G. Wybauw en 1964, situé à droite de l'Institut du sang, rue Edmond Picard.

Cette demande fait suite à une précédente demande retirée par la demanderesse le 30 juillet 2004 en raison des avis défavorables émis par la commission de concertation et la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.).

La description du projet est précisée comme suit dans la demande :

" Les constructions existantes situées sur les parcelles N° 309 v10, 309g13, 309r 12 sont détruites et l'intérieur d'îlot est débarrassé de ses revêtements imperméables. Le projet prévoit d'une part, la construction de 7 immeubles de logements (94 unités) avec parking en 2 sous-sols (163 emplacements) et l'aménagement de l'intérieur d'îlot en jardin planté (haute tige et arbustes, pelouses); et d'autre part la rénovation des deux immeubles situés sur la parcelle N° 309s12. Concernant cette parcelle, l'immeuble sis Place Brugmann N° 29 sera rénové et affecté à des bureaux, un parking en deux sous-sol (33 emplacements) sera construit à son usage; l'immeuble sis Rue Stallaert N° 1 sera rénové en un immeuble mixte de logements (10 unités) et de bureaux (ce bâtiment utilisera pour parking celui construit sous les bâtiments neufs de logements (cfr étude d'incidence mobilité en annexe). Les deux immeubles comportent en leur état existant, un niveau de sous-sol qui sera affecté à des caves privatives, archives et locaux de services)".

En même temps que cette demande, la société momentanée introduit une demande de permis d'environnement.

2. Une enquête publique est organisée du 20 mars au 3 avril 2005. La requérante introduit une réclamation circonstanciée.

3. La C.R.M.S.. émet le 6 avril 2005 un avis conforme portant sur les deux immeubles inscrits sur la liste de sauvegarde, sous réserve que le projet réponde à différentes conditions.

Le 18 mai 1995, la commission de concertation qui s'est réunie le 20 avril 2005, émet un avis "majoritaire" favorable conditionnel, la commune d'Ixelles s'opposant quant à elle à la démolition de l'Institut du sang et de l'Institut national du sang.

Le 30 mai 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles émet quant à lui un avis défavorable en ce qu'il emporte la démolition des deux Instituts du sang.

4. Le 16 juin 2005, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.) délivre à la S.M. BRUGMANN COURT le permis d'environnement sollicité.

5. Le 14 mars 2006, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le fonctionnaire délégué impose des conditions à la demanderesse de permis unique impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande, notamment par la suppression du dernier étage pour les bâtiments A, B, C et D.

6. Le 23 mai 2006, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme critiqué.

7. Le 26 juin 2006, en application de l'article 181 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins introduit un recours suspensif devant le Collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles capitale contre le permis d'urbanisme.

Par une lettre du 6 juillet 2006, la commune d'Ixelles transmet au conseil de la requérante copie du recours introduit devant le Collège d'urbanisme.

8. Le 14 novembre 2006, le Collège d'urbanisme déclare le recours irrecevable pour tardiveté.

9. Selon les parties intervenantes, les travaux débutent le 10 janvier 2007 par l'enlèvement des pierres bleues constituant le portique de l'Institut du sang.

La requérante indique avoir constaté le 17 janvier l'exécution de certains travaux sur les lieux;

Considérant que, par requête introduite le 25 janvier 2007, la société anonyme BATIPONT IMMOBILIER, en abrégé "B.P.I.", et la société anonyme WILMA PROJECT DEVELOPMENT, en abrégé "WILMA", qui forment la société

momentanée BRUGMANN COURT, demandent à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que les parties adverse et intervenantes contestent la recevabilité ratione temporis du recours; que la partie adverse fait valoir que dès lors que la requérante a été très active lors des enquêtes publiques et des réunions des commissions de concertation, elle a dû avoir connaissance du permis litigieux bien plus de 60 jours avant l'introduction du recours; qu'elles estiment que même si le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles avait introduit un recours suspensif devant le Collège d'urbanisme, celui-ci était manifestement tardif et que dès lors, le permis litigieux était devenu définitif et exécutoire dès l'expiration du délai de 30 jours prévu par l'article 181 du CoBAT, c'est-à-dire en l'espèce le 23 juin 2006; que les intervenantes font remarquer que le permis a été réglementairement affiché sur les lieux dès sa délivrance et que la requérante a dû en avoir connaissance; qu'elles estiment que le permis est devenu définitif avant même l'introduction tardive du recours par le collège des bourgmestre et échevins; qu'elles affirment qu'en outre, à supposer qu'il ait eu, malgré sa tardiveté manifeste, l'effet suspensif conféré par le CoBAT, celui-ci n'était en rien opposable à la requérante contre qui le délai d'introduction du recours devant le Conseil d'Etat continuait à courir;

Considérant que les parties adverse et intervenantes en déduisent que la condition relative à l'extrême urgence n'est pas remplie;

Considérant que l'exception d'irrecevabilité soulevée par les parties adverse et intervenantes demande des débats approfondis qui trouvent mal leur place dans une procédure en référé d'extrême urgence, la requérante n'en ayant eu connaissance qu'au moment de l'audience; que, dès lors que la condition relative à l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas remplie, il ne paraît pas nécessaire de trancher, fût-ce au provisoire, la question de la recevabilité du recours et par voie de conséquence celle relative à l'extrême urgence;

Considérant que la requérante expose que le risque de préjudice grave difficilement réparable est, d'une part, lié à l'atteinte que porte le projet aux valeurs architecturales et patrimoniales présentes sur le site d'implantation; qu'elle observe que le projet emporte la démolition de l'Institut du sang et de l'Institut national du sang, dont la commune d'Ixelles et le service communal des monuments et sites considèrent qu'ils présentent un intérêt architectural et forment un ensemble avec les immeubles réalisés par J.B. DEWIN; qu'elle relève que des associations de protection du patrimoine avaient sollicité leur classement et que même si la C.R.M.S. n'a pas soutenu ce classement, parce

qu'il doit rester exceptionnel, elle a reconnu dans son courrier du 10 décembre 2004, que "les deux immeubles concernés font (...) preuve de qualités architecturales et ne sont pas sans intérêt"; qu'elle fait valoir aussi que la valeur architecturale de ces immeubles résulte également de leur conjugaison avec les bâtiments inscrits sur la liste de sauvegarde et que c'est la raison pour laquelle la C.R.M.S et la direction des monuments et des sites (D.M.S.), dans leur avis sur le premier projet, se sont opposés à leur démolition, les deux immeubles possédant un intérêt architectural et formant un ensemble avec les immeubles réalisés par J.B. DEWIN; qu'elle souligne que dans sa réclamation, elle avait insisté sur cette dimension d'ensemble; qu'elle estime qu'il s'agit d'un préjudice grave dans la mesure où il est porté atteinte à des valeurs patrimoniales importantes du site exceptionnel de la Croix-Rouge et qu'il en va d'autant plus ainsi que les immeubles sont situés dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS; qu'elle estime encore que le projet emporte une dénaturation du quartier et génère des nuisances spécifiques par la création de 3242 m² de bureaux non admissibles dans une zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public; qu'elle fait valoir aussi que le quartier est caractérisé par des anciens bâtiments comportant de grands appartements autour de la place Brugmann et par des anciennes maisons individuelles le long des voiries où les constructions vont s'implanter; qu'elle constate que les nouveaux bâtiments culmineront à rez + 5 étages + 1 étage en retrait alors que les bâtiments voisins sont de taille rez + 4 ou rez + 3; que du fait de l'étroitesse des rues, les nouvelles constructions écraseront de leur masse ces petits immeubles et maisons individuelles, réduiront sensiblement la luminosité et priveront définitivement les habitants en vis-à-vis des seuls rayons de soleil dont ils profitent au cours de la matinée; qu'elle souligne enfin que la surdensification d'occupation et la présence de plus de 3200 m² de bureaux va considérablement alourdir les contraintes de circulation et de stationnement qui pèsent déjà sur le quartier; qu'elle estime que prévoir 150 parkings pour 117 ménages n'est qu'un strict minimum compte tenu de la population aisée qui occupera les appartements; qu'elle précise que considérer que 41 employés seulement auront besoin d'un parking signifie que l'ensemble des employés sera rejeté en voirie publique, totalement saturée; qu'elle relève que le rapport d'incidences comptabilise 29 parkings pour les visiteurs mais ne prévoit pas les emplacements de parking pour ceux-ci en les renvoyant aussitôt sur l'espace public;

Considérant, quant à l'atteinte aux valeurs architecturales et patrimoniales présentes sur le site d'implantation, qu'il ya lieu de constater que l'Institut du sang a déjà été démoli; que le préjudice lié à sa démolition, est dès lors déjà consommé; qu'il reste l'Institut national du sang, partiellement démoli; qu'à cet égard, la Commission royale des Monuments et des Sites a été saisie d'une demande de classement concernant ce bâtiment et celui qui abritait l'Institut du sang, aujourd'hui démoli; que le 10 décembre 2004, la

Commission a donné un avis négatif, tout en reconnaissant l'intérêt architectural des bâtiments; que, dans cet avis, elle écrit ce qui suit :

" Bien que soucieuse de préserver aux bâtiments de Dewin, un environnement architectural et esthétique de qualité, la Commission rappelle cependant qu'à l'instar de la DMS, elle ne soutient pas le classement de ces deux édifices.

Elle considère que le classement ou l'inscription sur la liste de sauvegarde sont des mesures exceptionnelles décernées à des biens témoignant d'un intérêt (historique, esthétique, social, folklorique, etc.) tout aussi exceptionnel, représentant actuellement 1% environ du patrimoine bruxellois. Il a semblé à la CRMS que malgré tout leur intérêt, ces édifices ne relevaient pas de l'exception : ni leurs intérieurs, ni leurs qualités esthétiques ne sont comparables à celles indiscutables, des édifices de Dewin situés dans le même périmètre et faisant l'objet, depuis peu, d'une mesure de protection";

qu'elle connaissait le projet critiqué et donc la demande de démolition de ceux-ci, mais n'a pas estimé devoir les protéger de la démolition; que la D.M.S. partageait cette opinion; que, de son côté, la requérante n'établit pas, autrement que par le dépôt de documents émanant de la commune d'Ixelles favorable au maintien desdits immeubles, la valeur architecturale et historique de ceux-ci qui s'opposerait à leur démolition; qu'il n'appartient dès lors pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de la C.R.M.S. et de la D.M.S., autorités compétentes en la matière, dont il n'est pas ainsi établi qu'elles auraient commis une erreur manifeste d'appréciation; que, par conséquent, le préjudice grave résultant de la démolition des ces instituts ne peut être considéré comme établi;

Considérant, quant à la dénaturation du quartier, qu'il y a lieu de remarquer que les bâtiments de DEWIN, qui seront affectés l'un à des bureaux et l'autre à des bureaux et du logement, étaient déjà occupés par des bureaux après la cessation des activités de la clinique du Docteur Depage au début des années 1970; qu'en ce qui concerne les gabarits, si l'on excepte la très faible hauteur de l'ancien Institut du sang, il n'y a pas d'aggravation de la situation existante; que les bâtiments (A, B, C) qui viendront prendre la place de l'Institut national du sang, auront une hauteur semblable à celui-ci (rez + 4 étages), le fonctionnaire délégué ayant exigé la suppression du dernier étage à la "mansart"; que, de même, le bâtiment D situé à l'angle de la rue Picard et de la place Brugmann, s'est vu amputé du 6ème étage en retrait et de la coupole d'angle; que, du côté de la rue Stallaert, s'il y a une augmentation du gabarit des bâtiments par rapport à la situation existante, la hauteur des bâtiments G et H s'aligne sur celle du bâtiment de DEWIN situé à l'angle de la place Brugmann et de la rue Stallaert, tandis que la hauteur du bâtiment I est diminuée pour ne dépasser que légèrement le bâtiment existant à sa gauche; qu'il y a lieu de remarquer qu'un peu plus loin dans la rue, existe un immeuble beaucoup plus imposant que ceux projetés; qu'il ne peut dès lors être considéré que le gabarit des immeubles projetés dénature le quartier;

Considérant, quant à la perte de luminosité et d'ensoleillement pour les habitants de ces rues, que la requérante ne peut en faire état qu'en tant que préjudice par répercussion pour autant qu'elle-même subisse par ailleurs un préjudice personnel; qu'en outre, elle n'établit pas, documents à l'appui, la gravité d'un tel préjudice s'il existe;

Considérant, quant à l'aggravation des contraintes de circulation et de stationnement, que la requérante n'établit pas l'insuffisance des places de parking pour les immeubles à appartements; que, concernant les immeubles affectés aux bureaux, il y a lieu de rappeler que ceux-ci étaient déjà affectés à des bureaux; que la situation existante n'offrait que 39 places de parking pour l'ensemble du site alors que le projet offre 163 emplacements pour 104 ménages et 1463 m² de bureaux et 33 emplacements pour les 2078 m² de bureaux situés place Brugmann, 29; qu'il y a donc une augmentation de l'offre de stationnement; qu'à supposer même que cette augmentation ne suffise pas, la requérante reste en défaut de démontrer que le projet aggravera en terme de mobilité la situation existante;

Considérant que le préjudice grave vanté n'est, en aucun de ses aspects, établi;

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

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme BATIPONT IMMOBILIER, en abrégé "B.P.I.", et la société anonyme WILMA PROJECT DEVELOPMENT, en abrégé "WILMA" constituant ensemble la société momentanée BRUGMANN COURT, dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte critiqué est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le vingt-neuf janvier deux mille sept par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mlle	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président f.f.,

V. WIAME. S. GUFFENS.