

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 185.631 du 7 août 2008

A. 178.335/XV-746

En cause :

le HODEY Dominique,
ayant élu domicile chez
Me Anne DELFOSSE, avocat,
rue Brederode 13
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Monique KESTEMONT-SOUMERYN et
Emmanuelle GONTHIER, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme IMMO CHARLE ALBERT,
ayant élu domicile chez
Me Quentin de RADIGUES, avocat,
chaussée de La Hulpe 150
1170 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la demande introduite le 7 novembre 2006 par Dominique le HODEY, qui tend à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 juillet 2006 accueillant le recours de la société anonyme IMMO CHARLE ALBERT contre la décision du fonctionnaire délégué du 9 juin 2005 et accordant à cette société le permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Watermael-Boitsfort, avenue Charle Albert, 5-7;

Vu la requête introduite le 7 novembre 2006 par le même requérant qui demande l'annulation de la même décision;

Vu l'arrêt n/ 182.769 du 8 mai 2008 accueillant la requête en intervention introduite par la société anonyme IMMO CHARLE ALBERT dans la procédure en référé, rouvrant les débats et chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général de poursuivre l'instruction;

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

Vu le rapport complémentaire de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 24 juin 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 juillet 2008;

Entendu, en son rapport, M. KOVALOVSKY, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me A. DELFOSSE et Me O. VAN DER KINDERE, avocats, comparaissant pour la partie requérante, Me E. GONTHIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Q. de RADIGUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, 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 demande ont été exposés dans l'arrêt n/ 182.769 du 8 mai 2008;

Considérant que le requérant prend un moyen, le quatrième de sa demande, de la violation de l'article 23 de la Constitution, des articles 2, 3, 9, 151, 207, 174 et 235 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'excès de pouvoir,

en ce que l'acte attaqué a été adopté sur la base d'un avis de la commission de concertation du 14 avril 2005 exposant successivement l'avis spécifique de la commune, celui de la direction des monuments et sites (D.M.S.), de la Société de développement régional de Bruxelles (S.D.R.B.) et de l'Institut bruxellois de gestion de l'environnement (I.B.G.E.), ainsi que celui de la direction de l'urbanisme (D.U.), et en ce que cet avis de la commission se limite à compiler l'opinion spécifique des instances qui la composent sans constituer un avis propre de ladite commission,

alors que, conformément aux articles 9 et 151 du CoBAT, la commission de concertation est appelée à rendre «son avis» préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme soumis aux mesures particulières de publicité, c'est-à-dire à émettre un avis qui lui soit propre, au-delà de l'opinion des instances qui la composent, et que cet avis doit exposer la position de la commission au sujet de la demande de permis au regard des opinions et oppositions exprimées lors de l'enquête publique et, le cas échéant, de l'audition des personnes devant elle;

qu'il soutient que l'avis requis ne peut pas se limiter à l'exposé des positions des différentes instances ou administrations qui «composent» la commission de concertation mais doit procéder d'un échange de vue et de la recherche d'un consensus ou, à défaut, d'une majorité, d'autant plus qu'une des missions essentielles de la commission de concertation est de discuter les opinions et les oppositions exprimées lors de l'enquête publique et, le cas échéant, de procéder à l'audition des personnes qui en ont exprimé le souhait; qu'il invoque en ce sens l'arrêt ville de Bruxelles, n/ 134.772 du 9 septembre 2004;

Considérant que, se référant à l'article 8 de l'arrêt du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, la partie adverse soutient que, contrairement à ce qui s'était passé dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt n/ 134.772 du 9 septembre 2004, une majorité de trois membres sur six s'est dégagée au sein de la commission de concertation, majorité qui a rassemblé la D.M.S., la S.D.R.B. et l'I.B.G.E., lesquels ont donné un «avis favorable selon l'avis de la CRMS»; qu'elle en déduit que l'avis de la commission de concertation a été émis à la majorité, seule la commune ayant formulé un avis défavorable et la D.U. ayant donné un avis favorable sous réserve; qu'en termes de plaidoiries, elle souligne qu'une concertation a eu lieu puisqu'une position commune s'est dégagée entre différents membres, à savoir les représentants de la D.M.S., de la S.D.R.B. et de l'I.B.G.E.; qu'elle fait également valoir à l'audience qu'en disposant, dans l'article 151 du CoBAT, que l'avis de la commission de concertation doit être émis dans un délai de trente jours et en permettant, au-delà de ce délai, au collège des bourgmestre et échevins de poursuivre l'instruction de la demande, le législateur ordonnantiel a dénié

à cet avis le caractère de formalité substantielle, et qu'à supposer que l'avis de la commission de concertation doive être considéré comme une formalité substantielle, le requérant est sans intérêt à en invoquer la violation, car il ne peut soutenir que sa réclamation n'a pas été prise en compte ni qu'il n'y a pas été répondu;

Considérant que la partie intervenante fait valoir que l'avis rendu par la commission de concertation ne peut pas en l'espèce être assimilé à la juxtaposition de l'avis de chacun de ses membres, comme ce fut le cas dans l'affaire ayant conduit à l'arrêt n/ 134.772 du 9 septembre 2004 cité par le requérant, mais qu'il s'agit en l'espèce d'un avis favorable de la majorité des membres de la commission de concertation; qu'elle invoque le fait que le procès-verbal de la commission de concertation du 14 avril 2005 indique: «Avis favorable de la D.M.S., de la S.D.R.B. et de l'I.B.G.E. selon l'avis de la C.R.M.S. joint en annexe», tandis que la commune, minoritaire, a exprimé une position défavorable au projet;

Considérant que l'article 9 du CoBAT dispose comme suit:

« Il est créé, pour chacune des communes de la Région, une commission de concertation.

Son avis est requis préalablement à l'adoption d'un plan particulier d'affectation du sol, d'un plan d'expropriation pris en exécution d'un tel plan ainsi que d'un règlement communal d'urbanisme. Il est également requis préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme, d'un permis de lotir ou d'un certificat d'urbanisme chaque fois qu'un plan ou un règlement le prévoit, ou lorsque ces demandes de permis ou de certificat ont été soumises aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

[...]»;

que l'article 151 énonce ce qui suit:

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

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

A défaut d'avis de la commission de concertation dans le délai de trente jours prévu à l'alinéa 1^{er}, le collège des bourgmestre et échevins poursuit l'instruction de la demande conformément aux articles 126 et suivants, sans qu'il soit tenu compte des avis émis au-delà des trente jours qui suivent l'expiration du délai visé à l'alinéa précédent»;

que selon l'article 207, § 1^{er}, alinéa 3, du même Code:

« Toute demande de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de certificat d'urbanisme se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la commission de concertation. La Commission royale des monuments et des sites n'est consultée qu'à la demande de la commission de concertation»;

Considérant qu'il en résulte que l'avis de la commission de concertation ne peut se réduire à la juxtaposition des avis de chacun de ses membres; que si telle avait été l'intention du législateur, il aurait suffi de prévoir directement la consultation des services concernés; que la concertation suppose nécessairement un échange de points de vue et la recherche d'un consensus; que, pour satisfaire aux exigences des articles 9, 151 et 207 du CoBAT, il appartient à la commission de concertation de se prononcer sur un projet d'avis unique par consensus ou, à défaut, à la majorité de ses membres; que, selon l'article 8, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 précité, l'avis «est adopté à la majorité des membres présents. Il est motivé et mentionne les votes émis»; que l'alinéa 2 énonce que les membres de la minorité peuvent exiger que soit jointe à l'avis une note justifiant leur vote;

Considérant qu'en l'espèce, il résulte du document intitulé «avis de la commission de concertation» ainsi que du procès-verbal de la réunion du 14 avril 2005, transmis par la partie adverse par un courrier du 14 juillet 2008, que ledit «avis» consiste en la juxtaposition de trois positions relatives au projet:

- la première est celle des représentants de la commune; il s'agit d'un avis défavorable, qui consiste en la reproduction littérale de la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 12 avril 2005, à la seule exception de la précision introduite par l'adverbe «toutefois»;

- la deuxième est celle des représentants de la D.M.S. et de la S.D.R.B., ainsi que d'une troisième personne qui pourrait être le représentant de l'I.B.G.E.; il s'agit d'un avis favorable, qui, hormis l'affirmation selon laquelle «le dossier a fait l'objet d'un examen détaillé de l'I.B.G.E. qui a estimé que le projet était sans incidences sur la Zone Spéciale de Conservation», n'est justifié que par le renvoi à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites et ses réserves;

- la troisième est un avis, assorti de réserves, attribué à la D.U., et dont le texte a été transmis au secrétariat de la commission de concertation le 18 avril 2005, soit postérieurement à la réunion de celle-ci;

que, de la sorte, deux avis favorables différents ont été formulés; que la commission de concertation ne s'est donc pas prononcée sur un projet d'avis unique; que, partant, l'«avis» de cette commission ne satisfait pas aux exigences des dispositions précitées;

Considérant que la façon de faire critiquée par le requérant ne permet pas d'assurer une mission essentielle de la commission de concertation, découlant notamment de l'article 151 du CoBAT, qui est de discuter les opinions et oppositions exprimées lors de l'enquête et, le cas échéant, de procéder à l'audition des personnes qui en ont exprimé le souhait; que, le requérant ayant introduit une réclamation, son intérêt

au moyen ne peut être contesté, les riverains ayant intérêt à invoquer une telle irrégularité puisqu'un avis correspondant au prescrit légal aurait pu mieux refléter ou, à tout le moins, répondre aux réclamations introduites;

Considérant que la seule circonstance que l'article 151, alinéa 3, du CoBAT prévoit que l'avis de la commission de concertation doit être donné dans un délai de trente jours à dater de la fin de l'enquête publique, n'est pas de nature à dénier à cet avis le caractère de formalité substantielle; que, la commission ayant donné son avis le 14 avril 2005, c'est-à-dire dans ledit délai, les dispositions relatives aux conséquences du dépassement de celui-ci ne sont pas applicables en l'espèce; qu'en tout état de cause, l'article 207§ 1^{er}, alinéa 3, du CoBAT soumet à l'avis de la commission de concertation toute demande de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de certificat d'urbanisme se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, sans rendre applicable l'article 151;

Considérant que le moyen est sérieux;

Considérant qu'à propos du risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant expose notamment ce qui suit:

« Comme il a déjà été mentionné, le bien litigieux sur lequel porte [sic] l'acte attaqué et le permis d'urbanisme qu'il octroie, fait l'objet de différentes mesures de protection. Les façades et les toitures du château ont été classées comme monument, tandis que les abords immédiats du château, c'est-à-dire le parc qui l'entoure ou, à tout le moins, les jardins qui le bordaient, ont été classés comme site. De plus, le site Charle Albert a été repris sur la liste initiale des sites d'importance communautaire par décision de la Commission Européenne du 7 décembre 2004 (ZSC).

Il convient également de rappeler que le requérant est voisin immédiat du bien qui fait l'objet de l'acte attaqué. Il appert dès lors clairement que tous les actes et travaux qui pourraient être réalisés sur ce site et ceux qui, de plus, seraient de nature à venir perturber l'équilibre et l'environnement général du quartier, sont susceptibles de générer un préjudice personnel dans le chef du requérant. Il est, en effet, la première victime des nuisances causées. Cette jurisprudence a été maintes fois confirmée par votre Haut Conseil, qui a ainsi estimé, dans l'arrêt n/ 107.792 du 12 juin 2002, qu' "habitant à proximité du projet litigieux (...), les requérants justifient à ce titre le caractère personnel du préjudice qu'ils allèguent".

Comme il le sera démontré ci-dessous, le permis d'urbanisme accordé par l'acte attaqué, qui fait l'objet de la présente demande en suspension, est susceptible de générer de multiples préjudices graves et difficilement réparables dans le chef du requérant.

4.1 Risque de préjudice grave esthétique

[...]

4.1.1 Le requérant dispose, depuis sa propriété, et plus particulièrement depuis son bureau, d'une vue sur le domaine Charle-Albert (Pièce 4.1.1) qui se

prolonge directement dans l'axe de l'appendice au château dont la construction est sollicitée. Il en est de même de l'entrée de son habitation ainsi que des chambres et salles de bains situées aux étages et occupées par ses enfants.

Par ailleurs, le requérant se promène très régulièrement dans le sentier du bois à partir duquel il bénéficie, dès la chute des feuilles, d'une magnifique vue sur la façade arrière du château, qui serait entièrement cachée par la réalisation de l'appendice (Pièce 4.1.5).

Il n'appartient certes pas à votre Haut Conseil d'apprécier la qualité architecturale de l'appendice autorisé par l'acte attaqué, mais de constater que l'acte, une fois exécuté, causerait un grave préjudice esthétique au requérant.

La vue actuelle du requérant sur le site du château porte sur un cadre agréable et exceptionnel. Certes, qu'il soit décidé de maintenir le château dans son état actuel "en ruines" ou qu'il soit décidé de le restaurer, le parc nécessiterait quelques travaux d'entretien tandis que, dans le second cas, le château nécessiterait une restauration adaptée. Toutefois, il ne fait aucun doute que, construit en 1869, il est depuis entré en parfaite adéquation avec l'environnement naturel merveilleux dans lequel il s'inscrit. Il faut d'ailleurs préciser que la topographie naturelle de l'endroit a servi de base à la détermination de l'implantation du château qui occupe presque entièrement le plateau dominant le terrain. De plus, dans l'hypothèse de la restauration, le château se distinguerait par son style "Renaissance flamande" et ses grandes qualités architecturales, qui ont donné lieu à son classement en tant que monument, tandis que les jardins se distingueraient également par ce même style et par le concept "château dans son parc", qui ont donné lieu à son classement en tant que site. (Pièce 4.1.2).

Ainsi, le requérant, est en mesure de percevoir un site qui a fait l'objet de nombreuses mesures de protection, ce qui traduit aisément la qualité architecturale du château, la beauté et la particularité de l'ensemble qu'il constitue avec le parc qui l'entoure.

Une atteinte à ce paysage est de nature à affecter gravement son caractère précieux. Or, le Conseil d'Etat a pu estimer que l'atteinte à une vue particulièrement précieuse fait subir un préjudice grave.

De plus, il a également été jugé que "le préjudice tenant à la dégradation d'un environnement agréable et à l'enlaidissement d'une zone dont les prescriptions urbanistiques ont précisément pour objectif de préserver la valeur esthétique doit être tenu pour grave." En raison des qualités esthétiques marquantes du site et des prescriptions urbanistiques dont il fait l'objet, le même raisonnement est applicable au cas d'espèce.

Dès lors, il semble évident que l'adjonction d'un appendice moderne et monobloc (Pièce 4.1.3), accolé à la façade arrière du château, et qui ne répond à aucune des caractéristiques propres à celui-ci, serait de nature à produire un impact particulièrement négatif sur la qualité esthétique du patrimoine architectural. Si la CRMS n'a pas qualifié textuellement le projet d'inesthétique, il ressort toutefois de la lecture de son avis que la CRMS a considéré ce projet comme tel et comme non adapté aux exigences très particulières des lieux. Cela est d'autant plus certain que le parti architectural a été celui de favoriser la rupture plutôt que l'intégration. Le contraste très important qui en résulte, entre le château et son appendice, est objectivement contestable sur le plan esthétique. Le préjudice esthétique serait également grave en raison du fait que cet appendice ne permettrait pas la réalisation du jardin Renaissance à la française, qui en constitue le complément nécessaire.

De surcroît, pour apprécier les conséquences de cette nouvelle construction sur la dégradation de l'environnement, il faut également prendre en considération les gabarits des immeubles environnants. Or, le gabarit très important et l'implantation de l'appendice, accolé au château, sont très critiquables. En effet, s'il peut être admis que le gabarit de l'appendice puisse être établi au regard de celui du château, il faut rappeler près de 4000m² de bureaux sont prévus dans l'appendice, alors que la superficie du château n'est que de moins de 1000m².

4.1.2 Enfin, le préjudice grave ne doit pas être mesuré en fonction de la seule situation du requérant dans la mesure où il doit être tenu compte du caractère objectif du recours en annulation et en suspension.

Comme le souligne en effet le professeur et Conseiller d'Etat M. Leroy, la jurisprudence prend en considération “non seulement le préjudice encouru par le requérant mais aussi celui de l'ensemble des personnes qui tirent profit de la suspension”.

En l'espèce, il faut également prendre en considérations les très nombreux préjudices subis par la famille du requérant - son épouse, ses trois enfants et ses beaux-enfants. De plus, étant donné que l'appendice sera visible depuis de multiples endroits, il s'impose également d'avoir égard aux très nombreux préjudices que tous les riverains et les usagers de la voie publique supporteront, et qui viendront s'ajouter à celui subi par le requérant.

L'appendice constituera une intervention très dommageable sur le plan visuel, non seulement par rapport à la façade directement concernée mais également par rapport à la perception globale du château qui perdra ainsi son autonomie. La CRMS a ainsi estimé que “la masse construite sera très présente en raison de l'homogénéité de l'édifice.”

Par ailleurs, le plan représentant l'élévation ouest du château ainsi que l'appendice (Pièce 4.2) figure la façade du château telle qu'elle sera visible depuis la voie publique. Il apparaît clairement qu'un côté de l'appendice litigieux débordera de la façade du château, visible depuis la rue et apparaîtra par conséquent à l'ensemble des riverains depuis l'avenue Charle-Albert, ce qui constituera un préjudice esthétique grave. Il en sera de même et dans une mesure beaucoup plus importante à front de l'avenue Charle Albert à une vingtaine de mètres de la grille d'entrée, d'où la “perspective” dessinée par l'auteur de projet sera clairement visible et plus encore après la chute des feuilles. (Pièce 4.1.4)

L'appendice sera également directement visible, et toujours plus encore après la chute des feuilles, depuis le sentier du Buis (Pièce 4.1.5), puisque celui-ci longe directement l'arrière du site Charle Albert. Or ce sentier est amené à être de plus en plus fréquenté puisqu'il fait partie de la “Promenade verte”. Cela est d'autant plus regrettable lorsqu'on sait que le jardin situé à l'arrière du château a été conçu comme un véritable jardin géométrique Renaissance à la française, comme en témoignent des photographies d'époque (Pièce 4.1.6). Il est donc gravement préjudiciable que la vue actuelle sur un jardin qui pourrait retrouver sa spécificité originelle dans un cadre boisé, soit supplantée par une construction moderne. La réalisation de cet appendice constituera donc un préjudice grave pour l'ensemble des personnes qui empruntent le sentier et pour le requérant ainsi que sa famille.

De même, si la hauteur de l'appendice est globalement inférieure à celle des toitures du château, il ressort cependant des plans représentant la façade avant du château (Pièce 4.2) qu'une partie du toit de l'appendice dépassera de la hauteur de la toiture du château qui connaît une élévation plus faible en certains endroits. Ce débordement sera visible depuis la voie publique mais aussi et surtout depuis le complexe voisin occupé par AXA, à partir duquel on dispose d'une vue plongeante sur le château et le lieu projeté pour la construction de l'appendice. Ainsi, cette vision sur les toitures, et plus globalement sur l'ensemble du site Charle-Albert, enlaidi par ces modifications, sera affectée de manière préjudiciable pour tous les riverains et plus particulièrement pour tous les employés d'AXA.

De plus, si l'acte devait être exécuté, l'appendice serait également visible depuis le Collège Saint-Hubert, situé à faible distance (Pièces 4.1.7) et viendrait par conséquent directement et gravement abîmer la vue dont on dispose depuis ce bâtiment. Ainsi l'ensemble des élèves et des professeurs subiront un préjudice grave qui résultera de l'altération du cadre dans lequel ils travaillent tous les jours.

Par conséquent, la réalisation de l'appendice modifiera fortement la perception du site Charle Albert et la vue actuelle qu'il offre. Or, il a été considéré par votre Haut Collège, lors de demandes relatives à un permis d'urbanisme litigieux, que si "les requérants qui habitent le plus près de la parcelle où les constructions sont prévues subissaient un préjudice certain, consistant en la privation de la vue sur le paysage harmonieux du site où ils sont établis; tous les riverains et tous les usages des voiries desservant le quartier supporteront les préjudices résultant de l'enlaidissement d'une zone où les prescriptions urbanistiques ont précisément pour objectif de préserver la valeur esthétique du paysage; que ce préjudice doit être considéré comme grave".

Par conséquent, la suppression d'une vue sur ce paysage harmonieux doit être considérée comme un préjudice grave dans le chef du requérant mais aussi, par répercussion, dans le chef de sa famille et de l'ensemble des riverains.

4.2 Risque de préjudice grave de dénaturation du bien classé

En outre, l'appendice sollicitée déparerait gravement un monument et un site dont l'intérêt historique, archéologique et esthétique est à la fois important et indiscutable au regard des différentes mesures de protection dont ils font l'objet.

Le projet sollicité aura pour objet de littéralement annexer une construction ne répondant pas aux mêmes spécificités architecturales que le château. Or, l'adjonction de bâtiments d'une esthétique radicalement différente à un bâtiment qui fait l'objet d'une mesure de classement, est susceptible de dénaturer les caractéristiques historiques du quartier.

Votre Conseil a déjà dit pour droit que la dénaturation d'un quartier et particulièrement d'un bien classé est constitutive d'un préjudice grave. Ainsi, il ressort de votre arrêt n° 70.419, A.S.B.L. Mémoire de Liège et A.S.B.L. Vieux Liège, du 18 décembre 1997 : "que le préjudice résultant d'une dénaturation d'une valeur protégée par les prescriptions urbanistiques et par les mesures de protection du patrimoine architectural doit être considéré comme grave." Cette jurisprudence a d'ailleurs été confirmée ultérieurement.

En l'espèce, la réalisation de cet appendice sera d'autant plus dommageable, qu'elle risque d'entraîner des dégradations significatives et irréversibles. D'une part, il est prévu que l'appendice soit raccordé au château par ce que la SA Immo Charle Albert qualifie de "sas de liaison", qui nécessitera des méthodes de fixation susceptibles d'endommager le bâtiment. D'autre part, outre la destruction d'un nombre conséquent d'arbres son implantation entraînera une suppression partielle du parc impliquant l'impossibilité de le restaurer dans son plan et ses caractéristiques d'origine. Or, comme on peut le voir sur une ancienne photographie du château (Pièce 4.1.6), le parc avait un ordonnancement tout à fait particulier. Ainsi, le jardin derrière le château, en prolongement de l'édifice principal, était aménagé selon des principes géométriques. Il s'agissait de retrouver les idées formelles de la Renaissance non seulement dans l'architecture du bâtiment mais aussi dans l'aménagement et le compartimentage de la nature. L'ensemble formait un tout cohérent, et le jardin permettait véritablement de mettre la façade arrière, où est précisément prévu l'appendice, en valeur. L'acte qui fait l'objet de la demande en suspension est par conséquent constitutif d'un préjudice grave car il portera atteinte aux caractéristiques qui avaient justifié le classement du château Charle-Albert et de son parc comme site, et entraînera la destruction irréversible du concept "château dans la verdure" qui constituait également une des justifications essentielles de ce classement. Une restauration de château doit, sans aucun doute, avoir comme corollaire obligé le retour à la situation originelle des jardins, de manière à faire en sorte que "le bâtiment sera ancré dans la nature, nature domestiquée dans le jardin aménagé, nature libre et romantique dans le parc qui rejoint la forêt".

Dès lors, il ne fait aucun doute que la réalisation de l'appendice sollicité, atteignant gravement la valeur patrimoniale d'un monument et d'un site qui

bordent la propriété du requérant, et dont l'intérêt majeur a justifié qu'il soit classé, constituera un préjudice grave.
[...]]»;

Considérant que la partie adverse répond notamment que le risque de préjudice allégué est hypothétique dès lors que le permis d'environnement qui est indispensable pour exécuter le projet n'a toujours pas été délivré de manière définitive et que les préjudices que le requérant décrit résultent essentiellement de l'inscription du bien en zone constructible au PRAS; qu'elle estime que le préjudice esthétique invoqué est purement subjectif, que le requérant ne démontre pas ce préjudice et qu'il est inexact de prétendre que les nouvelles constructions seraient visibles depuis la voirie publique ou à partir des propriétés environnantes, si ce n'est depuis quelques classes du collège Saint-Hubert; que, selon elle, le requérant n'est pas davantage fondé à invoquer une prétendue dénaturation du bien classé dès lors que l'arrêté du 8 août 1988 ne décrit en rien l'intérêt historique, esthétique, culturel folklorique ou scientifique qui a justifié le classement des jardins arrière du château, que l'étude qu'il invoque est postérieure au classement et que la Commission royale des monuments et des sites a donné un avis favorable quant au principe même de la construction à l'arrière du château d'un immeuble du gabarit autorisé; qu'elle met en doute le caractère difficilement réparable des préjudices résultant de la construction du nouvel immeuble à l'arrière du château puisque ce bâtiment serait «démolissable» et que son ancrage à la façade arrière du château répond à des techniques particulières permettant de ne pas l'endommager, de telle sorte que le rétablissement des lieux dans leur pristin état «n'est pas difficile en l'espèce»; qu'à l'audience, elle fait valoir qu'il incombe de tenir compte de l'arrêt n° 182.769 du 8 mai 2008, qui a déclaré non sérieux le troisième moyen critiquant l'atteinte au patrimoine, en sorte que le préjudice consistant en cette atteinte n'est pas établi;

Considérant que la partie intervenante fait valoir elle aussi que les préjudices allégués sont hypothétiques et trouvent leur origine dans le PRAS; qu'elle soutient que le préjudice esthétique invoqué par le requérant ne peut pas être retenu dès lors que l'habitation de celui-ci est située à plus de 120 mètres du château et de son «extension contemporaine», séparée par une végétation particulièrement dense; qu'elle conteste que cette extension, qui focaliserait l'essentiel des critiques du requérant, serait visible depuis l'avenue Charle-Albert et même depuis le chemin du Buis; qu'elle estime qu'au contraire, grâce à la rénovation du château et de la voirie, le projet aura un effet bénéfique pour le requérant et les usagers de l'avenue Charle-Albert et mettra fin à l'insécurité engendrée par l'abandon du site; qu'elle fait observer que le jardin à la française n'existe plus depuis près d'un siècle, qu'il ne peut donc être prétendu qu'il

constituerait un élément historique majeur des abords du château, en sorte que l'absence de restauration de ce jardin ne peut être considérée comme étant constitutive d'un préjudice grave, d'autant plus que cet élément ne fut jamais visible de la voie publique; qu'à propos du second préjudice invoqué par le requérant, l'intervenante expose ce qui suit:

« Le projet ne dénature pas davantage le bien classé.

En effet, rien ne permet de prétendre que les jardins arrière du château constituent un motif du classement. Faut-il d'ailleurs rappeler qu'au moment où le bien fut classé, le 8 août 1988, ces jardins n'existaient plus depuis de nombreuses années.

De plus la CRMS elle-même a émis un avis favorable sur l'extension projetée.

Pour tenter néanmoins de démontrer que le projet porte gravement atteinte au patrimoine classé, la requérante affirme que le sas de liaison entre le château et son extension "nécessitera des méthodes de fixation susceptibles d'endommager le bâtiment". Rien n'est moins vrai. En effet, les auteurs du projet ont imaginé une technique particulière qui garantit l'intégrité de la façade et la réversibilité de l'intervention (voyez pièce n/ 15).

Il n'est pas davantage exact de prétendre que le projet nécessitera la destruction d'un nombre important d'arbres. Au contraire, l'implantation choisie, dans la clairière à l'arrière du château, à un endroit de très faible valeur biologique, permet de préserver un maximum d'arbres. A cet égard, le choix de l'affectation de l'extension à du bureau et non du logement permet de sauvegarder un maximum d'arbres au contraire du logement, qui nécessite une plus large emprise au sol et des dégagements plus importants pour favoriser l'ensoleillement (voyez les conclusions du rapport d'incidences dans le volet faune et flore, p. 74)»;

que, selon l'intervenante, le caractère difficilement réparable du préjudice allégué n'est pas davantage démontré puisque l'extension pourrait être démolie sans endommager d'une quelconque façon le château, les auteurs du projet ayant veillé au caractère réversible de l'extension, sans aucun point d'ancrage avec le château proprement dit;

Considérant que la propriété du requérant jouxte le terrain faisant l'objet du permis attaqué; que l'immeuble dont celui-ci autorise la construction, et qui est destiné à accueillir 3460 m² de bureaux, forme un rectangle ayant une emprise au sol de 37,58 mètres de longueur sur 18,45 mètres de largeur, comportant sept niveaux, deux niveaux étant enterrés, un semi-enterré et quatre hors sol, sans compter l'aile de liaison; que cette construction sera directement visible depuis la propriété du requérant durant la partie de l'année au cours de laquelle les arbres sont dépourvus de feuilles; que, dans l'appréciation de la gravité du préjudice qu'il allègue, il convient de tenir compte de ce que ledit bâtiment, qui présente des dimensions imposantes, sera accolé à un immeuble classé comme monument, situé lui-même dans un site classé; que la circonstance que l'arrêté de classement du 8 août 1988, antérieur à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ne contient aucun développement relatif aux motifs ayant justifié le classement comme site des abords du château, n'autorise pas la conclusion que ce site ne présenterait aucun intérêt; que, dès lors que le site est

classé, sa protection est de droit, cette conservation s'étendant à l'ensemble du périmètre classé, en ce compris la partie arrière du château s'il n'est pas démontré que cette partie ne serait pas incluse dans le site classé; que, contrairement à ce que soutient la partie adverse, il ne résulte pas de l'arrêt n/ 182.769 du 8 mai 2008 que le projet autorisé par l'acte attaqué ne porte en aucune manière atteinte au patrimoine ainsi protégé par l'arrêté de classement précité, ledit arrêt, qui ne se prononce pas sur le risque de préjudice grave difficilement réparable, se limitant à considérer que le troisième moyen de la demande n'est pas sérieux en constatant qu'il ne permet de conclure ni au «caractère insuffisant, inadéquat ou illégal de la motivation de l'acte attaqué», ni à «une erreur manifeste d'appréciation que n'aurait commise aucune autorité placée dans les mêmes circonstances»; que c'est en vain que la partie adverse se prévaut de l'avis de la Commission royale des monuments et des sites, laquelle a formulé des critiques tant à l'égard de la construction de l'appendice que constitue le sas de liaison qu'en ce qui concerne la hauteur du nouvel immeuble; que le risque d'une atteinte aux caractéristiques historiques et esthétiques de l'immeuble classé ou du site qui l'accueille ne peut, en l'état actuel de la procédure, être exclu, dès lors qu'est déclaré sérieux un moyen dénonçant la violation d'une formalité prescrite notamment par l'article 207, § 1^{er}, alinéa 3, du CoBAT, tendant à la protection du patrimoine immobilier; qu'un tel préjudice doit être considéré comme grave;

Considérant que le permis d'environnement dont font état les parties adverse et intervenante a été délivré le 21 décembre 2006 et que les demandes de suspension de son exécution ont été rejetées par l'arrêt n/ 182.770 du 8 mai 2008; que, certes, les prescriptions de la zone d'intérêt régional n/ 9, dénommée «Charle-Albert», prévoient que la zone peut accueillir un programme de 4.000 m² de logements ou de 3.500 m² de superficies administratives, destiné à compenser la reconstruction ou la rénovation du château, lequel peut contenir un maximum de 1.000 m² de bureaux et qu'elles ont donc pour effet d'autoriser le principe de constructions dans le périmètre auquel elles s'appliquent; que, toutefois, elles ne peuvent être interprétées comme permettant la création de n'importe quel immeuble de bureaux ou de logements, même si celui-ci respecte les maxima de superficie permise; que, s'agissant de la construction d'un nouvel immeuble dans un site classé, accolé à un monument classé, la mise en oeuvre du programme de ladite zone est tributaire, tant qu'un déclassement n'est pas intervenu, du respect des intérêts qui ont justifié ces classements; qu'il est donc inexact de soutenir que le préjudice allégué trouve son origine dans le PRAS;

Considérant qu'à supposer que, techniquement, la démolition du nouvel immeuble puisse être effectuée sans endommager la façade arrière du château, les

constructions autorisées par l'acte attaqué sont, en raison de leur ampleur, de nature à entraîner immédiatement un bouleversement du site classé; qu'une fois les travaux effectués, la remise en état des lieux s'avérerait aléatoire en raison de la gravité d'une telle mesure; qu'il s'ensuit que l'exécution immédiate de l'acte attaqué pendant l'instance en annulation entraînerait 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 les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 juillet 2006 accueillant le recours de la société anonyme IMMO CHARLE ALBERT contre la décision du fonctionnaire délégué du 9 juin 2005 et accordant à cette société le permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Watermael-Boitsfort, avenue Charle Albert, 5-7.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le sept août deux mille huit par:

M. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
M. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président f.f.,
---------------------	--------------------

R. GHODS.

I. KOVALOVSKY.