

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 218.286 du 1^{er} mars 2012

A. 202.898/XV-1803

En cause : **la Ville de Bruxelles,**
ayant élu domicile chez
Mes M. von KUEGELGEN
et M. BASSEM, avocats,
avenue Louise 149/20
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la s.a. Charlemagne Vastgoed,
ayant élu domicile chez
Me B. HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies - Louvain-la-Neuve.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête unique introduite le 16 décembre 2011 par la ville de Bruxelles, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 accordant à la société anonyme Charlemagne Vastgoed un permis d'urbanisme l'autorisant à démolir cinq immeubles et à reconstruire un ensemble de logements avec un parking de trente-deux emplacements, à (1000) Bruxelles, rue Boduognat, 5-17;

Vu la requête introduite le 17 janvier 2012 par laquelle la s.a. Charlemagne Vastgoed demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 13 février 2013 fixant l'affaire à l'audience du 23 février 2012 à 9 heures 30;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

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

Entendu, en leurs observations, Mes M. von KUEGELGEN et M. BASSEM, avocats, comparaissant pour la partie requérante, Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes A. VANHUFFEL et E. HEMBERG, *loco* Me B. HAVET, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

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

1. L'association sans but lucratif Institut chirurgical de Bruxelles est propriétaire de trois maisons et d'un établissement hospitalier situés à (1000) Bruxelles, rue Boduognat, n^{os} 5 à 17, sur des terrains cadastrés, section F, parcelles n^{os} 189G, 186S, 186P, 186R.

Au plan régional d'affectation du sol, adopté le 3 mai 2001, ces immeubles sont localisés en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Il n'est pas contesté qu'ils se situent à l'intérieur du périmètre dans lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire, adopté par l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 février 1992. Celui-ci a été pris sur la base de l'article 59 de la loi du 29 mars 1962, peu avant l'entrée en vigueur de l'abrogation de celle-ci. Il a été publié une première fois par mention au *Moniteur belge* du 26 juin 1992, et une seconde fois intégralement au *Moniteur belge* du 29 avril 2008.

Les immeubles se trouvent également, du moins en partie, dans la zone de protection établie autour de l'ancien institut chirurgical de Bruxelles, sis rue Boduognat, 12b, construit en 1925 par l'architecte Antoine Pompe et partiellement classé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 janvier 2007. Ils sont implantés à proximité des maisons situées square Marie-Louise, classées comme monuments par un arrêté royal du 16 septembre 1985 et à proximité du site des squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et de l'avenue Palmerston, classé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juillet 1994. On signalera également l'existence proche de l'hôtel Van Eetvelde, classé par un arrêté royal du 21 juin 1971 et repris sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

2. Une première demande de permis d'urbanisme, portant sur la démolition de cinq immeubles et la reconstruction d'un ensemble de 40 logements, avec un parking en sous-sol de 32 emplacements et d'une superficie plancher de 4396 m², a été rejetée en 2008.

3. Le 3 juillet 2009, la société anonyme Charlemagne Vastgoed introduit auprès de l'administration communale de la ville de Bruxelles une demande de permis d'urbanisme relative à un second projet consistant à démolir les cinq immeubles situés rue Boduognat, n^{os} 5 à 17 et à reconstruire un ensemble de 32 logements, avec 32 emplacements de parking en sous-sol; la superficie plancher est de 3618 m².

La demande de permis est accompagnée notamment d'un jeu de dix plans, d'un reportage photographique, d'un rapport d'incidences, d'une note explicative, d'un argumentaire relatif à la démolition des bâtiments existants et d'un avis du S.I.A.M.U. du 12 juin 2009. Il est accusé réception de la demande de permis le 28 octobre 2009.

4. Par un courrier du 29 octobre 2009, le président et le secrétaire de la Commission royale des monuments et des sites font savoir à l'administration

communale de la ville de Bruxelles qu'en sa séance du 21 octobre 2009, la Commission a émis un avis défavorable, rédigé comme suit:

« La demande concerne plusieurs parcelles situées dans la zone de protection et directement en face de l'ancien institut chirurgical d'Antoine Pompe, situé au n° 12 de la rue Boduognat et classé comme monument par arrêté du 18/01/2007. Elles sont également situées en plein cœur du quartier historique formé [par] les squares Marie-Louise/Palmerston/Ambiorix/Marguerite, dans une rue particulièrement préservée.

La demande porte sur la démolition de 5 immeubles existants pour permettre la reconstruction d'un complexe de 32 logements avec parking souterrain de 32 emplacements.

Pour mémoire, la Commission a examiné une première mouture de ce projet en sa séance du 20 février 2008. Elle avait, à l'époque, émis à son encontre un avis fermement défavorable tant sur le projet de démolition, vu les qualités de l'alignement actuel, que sur la proposition de reconstruction. Le projet a été sanctionné par un refus de permis suite à quoi l'auteur de projet a introduit une version amendée du projet qui fait l'objet de la présente demande.

Bien que, à l'examen de ce nouveau dossier, la Commission constate que le projet a évolué en ce qui concerne le respect des règlements d'urbanisme en vigueur (gabarit, toiture, bretèches, *etc.*), elle reste toutefois fermement opposée à la démolition des bâtiments existants dont l'intérêt demeure inchangé et qui contribuent tant à la cohérence de la rue que, plus globalement, à celle du quartier.

La rue Boduognat s'est développée sur une trame simple, rigoureuse et d'une grande régularité qui a conféré à l'alignement de la rue une cohérence particulièrement forte et une valeur d'ensemble. L'architecture des bâtiments existants visés par le projet n'est, par ailleurs, pas sans rappeler celle de l'institut chirurgical du même architecte situé sur le square Marie-Louise (arch. Henri Van Massenhove) mais en plus simple. Cette trame régulière offre également un cadre neutre propice à la mise en valeur de l'institut chirurgical de Pompe, classé et situé juste en face. Il apparaît, dès lors, comme un non-sens de vouloir rompre cette homogénéité et insérer dans cette trame urbaine un nouveau bloc d'expression totalement étrangère à l'ensemble de la rue. Cette intervention serait dommageable tant pour le bien classé que pour le tissu urbain existant.

Par ailleurs, contrairement aux squares Ambiorix et Marguerite qui ont malheureusement été partiellement défigurés par des projets de démolition antérieurs, cette partie du quartier des squares a pu préserver jusqu'à aujourd'hui une très grande homogénéité et une physionomie proche de l'état initial. Il serait donc regrettable de procéder à la démolition de cette portion de tissu urbain alors qu'il semble aisément reconvertible. La séquence des travées de l'ancienne clinique semble, en effet, être adaptée à l'occupation en logements souhaitée. La qualité de sa composition mériterait, en tout état de cause, que ces travées soient conservées et réhabilitées.

Par conséquent, la Commission s'oppose à la démolition des bâtiments existants et, à tout le moins, à celui de l'ancienne clinique qui participent pleinement à la cohérence de la rue Boduognat et du quartier des squares. Elle recommande leur conservation et leur reconversion en logements.».

5. Le 16 novembre 2009, l'administration régionale informe la demanderesse de permis que le rapport d'incidences doit être complété. Elle estime le 17 décembre 2009 que le rapport modifié est conforme et complet.

6. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 1^{er} au 15 janvier 2010, cinq lettres d'observations sont envoyées.

7. Le 26 janvier 2010, la commission de concertation donne, sur la demande, l'avis suivant:

« Considérant que les immeubles concernés par démolition sont situés dans la zone de protection directement en face de l'ancien Institut d'Antoine Pompe (1925-1926) situé au n° 12 de la rue Boduognat, classé comme monument;

Considérant qu'ils sont en outre situés dans le quartier historique des squares et à proximité immédiate de la zone Unesco "Horta";

Considérant que ces immeubles contribuent à la cohérence de l'alignement de cette rue, dans son ensemble bien préservé;

Considérant l'avis défavorable de la CRMS, lequel s'oppose à la démolition des bâtiments existants ou à tout le moins, à ceux de Van Wassenhove (n^{os} 13 et 17);

Vu la motivation du refus du permis précédent [...];

Considérant le projet présenté ne répond pas à toutes les objections qui y sont émises;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter la démolition totale des immeubles n^{os} 13 et 17;

Considérant que l'aspect architectural du projet s'écarte encore de la philosophie du RGBQ en ce qui concerne les toitures, les matériaux des façades et le gabarit.

DÉFAVORABLE»;

8. Le 12 février 2010, l'I.B.G.E. aurait accordé le permis d'environnement de classe 1B autorisant les 32 emplacements de parking.

9. Le 7 juin 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel, rédigé en ces termes:

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant le refus de permis à la même adresse [...];

Considérant que ce refus de permis portait sur la démolition de 5 immeubles et la reconstruction d'un ensemble de 40 logements avec un parking en sous-sol de 33 emplacements et d'une superficie planchers de 4396 m²;

Considérant que la demande actuelle porte sur la démolition de 5 immeubles et la reconstruction d'un ensemble de 32 logements avec un parking en sous-sol de 32 emplacements et d'une superficie planchers de 3618 m²;

Considérant que le projet a été revu afin de répondre aux principales objections vis-à-vis du R.R.U. et du R.G.B.Q.;

Considérant que par rapport à la demande précédente, la superficie et été réduite, le nombre d'emplacements de parking correspond au nombre de logements et les dérogations au R.R.U. en termes gabarits ont été supprimées;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (R.R.U. titre IV art. 7) uniquement en ce qui concerne 1 emplacement de parking;

Considérant que le projet déroge encore aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q. art. 10, 14, 15: gabarit, toiture, matériaux de façades); que ces dérogations sont relativement acceptables;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.);

Considérant la conformité de la demande à l'égard du règlement communal sur les bâtisses (R.B.);

Considérant que les immeubles concernés sont situés dans la zone de protection de l'immeuble n° 12 de la rue Boduognat;

Considérant l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 29/10/2009;

Considérant les motifs d'enquête (projet mixte, rapport d'incidences, modification des caractéristiques urbanistiques, atteinte à l'intérieur d'îlot, démolition d'un logement existant, dérogations au R.G.B.Q.);

Considérant les 5 réactions négatives à l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/01/2010 au 15/01/2010;

Considérant que les réactions critiquent notamment la démolition des bâtiments existants jugés réutilisables, les terrasses en intérieur d'îlot diminuant l'intimité des biens voisins et le grand nombre de parkings dans une rue étroite;

Considérant l'avis unanime de la commission de concertation du 26/01/10, libellé comme suit:

[...];

Considérant que le quartier présente de nombreux immeubles aux caractéristiques architecturales et historiques de qualité;

Considérant que le bâti de ce quartier présente une grande cohérence;

Considérant que le maintien d'une partie des façades dans le projet entraînerait vraisemblablement un surcoût important;

Considérant que les immeubles existants, s'ils présentent une certaine cohérence architecturale sont difficilement réutilisables en logements (ancienne clinique);

Considérant que le projet permettra d'insuffler une nouvelle dynamique à cette rue qui tant qu'à présent constitue une rue arrière du Square;

Considérant que le projet augmente l'offre de logements, qu'il permet de créer des logements répondant aux normes actuelles de confort, d'habitabilité et de performance énergétique;

Considérant néanmoins que la façade proposée ne reflète pas suffisamment les caractéristiques architecturales "nobles" du quartier;

Considérant que les terrasses des étages arrière sont envahissantes pour cet intérieur d'îlot;

Avis FAVORABLE à condition:

- de revoir la façade afin de s'inscrire au mieux dans les caractéristiques architecturales et historiques du quartier;
- de diminuer le gabarit en intérieur d'îlot aux étages supérieurs.».

10. Le 26 août 2010, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme pour les motifs suivants:

« Considérant que la demande porte sur la démolition de 5 immeubles et la reconstruction d'un ensemble de logements avec un parking de 32 emplacements en sous-sol;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme 004B/07 délivrée le 13/08/08 a été refusée et portait sur un projet similaire;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.);

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (R.R.U. titre IV art. 7: emplacements de parking PMR);

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q. art. 10, 14, 15: gabarit, toiture, matériaux de façades);

Considérant la conformité de la demande à l'égard du règlement communal sur les bâtisses (R.B.);

Considérant que les immeubles concernés se situent près de la zone Unesco "Horta";

Considérant que les immeubles concernés se situent près du Square Ambiorix et du parc du Cinquantenaire;

Considérant que les immeubles concernés sont situés dans la zone de protection de l'immeuble n° 2 de la rue Boduognat;

Considérant l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 29/10/2009;

Considérant les motifs d'enquête (projet mixte, rapport d'incidences, modification des caractéristiques urbanistiques, atteinte à l'intérieur d'îlot, démolition d'un logement existant, dérogations au R.G.B.Q.);

Considérant les 5 réactions négatives à l'enquête publique;

Considérant que les réactions critiquent notamment la démolition des bâtiments existants jugés réutilisables, les terrasses en intérieur d'îlot diminuant l'intimité des biens voisins et le grand nombre de parkings dans une rue étroite;

Considérant l'avis unanime de la commission de concertation du 26/01/10, libellé comme suit: [...];

Considérant que le quartier est couvert par un règlement zoné (R.G.B.Q.) visant à préserver les caractéristiques architecturales et historiques du quartier;

Considérant que le bâti de ce quartier présente une grande cohérence;

Considérant que la démolition totale des immeubles et en particulier des immeubles n^{os} 13 et 17 n'entre pas dans cet esprit;

Considérant que la façade proposée ne reflète pas suffisamment les caractéristiques historiques et architecturales "nobles" du quartier;

Considérant que les terrasses des étages arrière sont envahissantes pour cet intérieur d'îlot;

Considérant que le nouveau projet ne s'intègre pas dans son environnement urbanistique».

11. Le 1^{er} octobre 2010, la société anonyme Charlemagne Vastgoed introduit un recours administratif auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre le refus de permis du 26 août 2010.

L'audition a lieu le 11 janvier 2011; le collège d'urbanisme ne donne pas l'avis prévu par l'article 171, § 1^{er}, du CoBAT; des plans modifiés sont dressés le 7 juillet 2011 et transmis le 13 juillet suivant.

12. Le 8 septembre 2011, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déclare recevable et fondé le recours formé par la société anonyme Charlemagne Vastgoed et il lui accorde le permis d'urbanisme visant à démolir cinq immeubles et reconstruire un ensemble de logements avec un parking de 32 emplacements en sous-sol, rue Boduognat, 4-17, conformément aux plans datés du 7 juillet 2001 et déposés le 13 juillet 2011.

L'arrêté du 8 septembre 2011, qui constitue l'acte attaqué, après avoir exposé les antécédents de l'affaire, énonce les motifs suivants:

« Considérant que le projet se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol, approuvé par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Que les immeubles concernés se situent également dans la zone de protection, notamment de l'immeuble n°12b de la rue Boduognat "Ancien institut chirurgical de Bruxelles, extension par Antoine Pompe" et de l'immeuble n°3 rue Palmerston/14 rue Boduognat "Hôtel Deprez-Van de Velde";

Que les immeubles se situent dans le périmètre où est d'application le Règlement général sur les bâtisses pour les quartiers aux alentours du square Ambiorix et du Parc du Cinquantenaire, arrêté par l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 février 1992 (ci-dessous appelé 'RGBQ');

Considérant que la demande actuelle porte sur la démolition de 5 immeubles et la reconstruction d'un ensemble 32 logements avec un parking en sous-sol de 32 emplacements;

Considérant qu'une précédente demande de permis d'urbanisme en 2008 s'est soldée par un refus;

Considérant que ce refus de permis portait sur la démolition de 5 immeubles et la reconstruction d'un ensemble de 40 logements avec un parking en sous-sol de 33 emplacements et d'une superficie planchers de 4396m²;

Considérant que le permis qui fait l'objet du présent recours a dès lors été revu à la baisse puisque tant la superficie que le nombre de logements ont été réduits;

Considérant qu'en date du 13 juillet 2011, le requérant a déposé 7 exemplaires de plans conformément à l'article 173/1 du Cobat;

Considérant que les façades ont été revues afin de se conformer au RGBQ;

Considérant que la pierre bleue a été utilisée au niveau des rez-de-chaussée de manière à se conformer au mieux avec le bâti traditionnel et aux prescriptions du RGBQ;

Considérant que les éléments non autorisés par l'art. 20 du RGBQ ont été supprimés; Qu'il s'agit de l'habillage des oriels en pierre bleue et des trumeaux en bardage bois;

Considérant que le traitement des façades et des baies présente désormais une verticalité telle que prescrite dans le RGBQ;

Considérant que les baies cintrées en façade avant ont été supprimées et remplacées par des baies au caractère vertical;

Considérant que les matériaux principaux de la façade sont la pierre bleue et l'enduit;

Considérant que les différents bâtiments (A, B, C, D, E) s'inspirent du parcellaire existant;

Considérant qu'il a été tenu compte des conditions émises par le Fonctionnaire délégué et des prescriptions du RGBQ;

Considérant qu'un retrait variant de 140 cm à 60 cm est réalisé au niveau du 4^e étage en façade arrière de manière à minimiser l'impact de cet étage;

Considérant que la variation du retrait tel que proposé pour les bâtiments A et B crée une animation dans la façade arrière;

Considérant que les balcons du 4^e étage ont été supprimés; Que des terrasses sont aménagées au niveau des retraits devant les séjours;

Considérant que deux locaux poubelles supplémentaires ont été aménagés au niveau du sous-sol; Que ces locaux complémentaires ont été aménagés au niveau des noyaux d'ascenseurs des bâtiments A et B; Qu'ils permettent de répondre à l'art. 16 du titre II du RRU;

Considérant qu'un deuxième emplacement de parking PMR a été prévu au sous-sol; Que cette disposition permet de ne plus déroger à l'art. 7 du titre IV du RRU;

Considérant que des logements du rez-de-chaussée ont été légèrement surélevés [à l']arrière [de manière] à intimiser les chambres qui se trouvent en façade avant;

Considérant que le projet augmente l'offre de logement en Région de Bruxelles-Capitale; Que les logements proposés sont de qualité;

Considérant qu'en conséquence le permis demandé peut être accordé conformément aux plans déposés dans le cadre de l'article 173/1 du Cobat;

[...]»;

Considérant que la société anonyme Charlemagne Vastgoed, titulaire du permis attaqué, demande à intervenir en la présente cause; que cette requête est recevable; qu'il y a lieu de l'accueillir;

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

Considérant que la requérante expose comme suit le préjudice qui, selon elle, découlerait de l'exécution immédiate de l'acte attaqué:

« 12. Les immeubles dont la démolition est autorisée par l'acte attaqué présentent une valeur architecturale indéniable;

En effet, l'immeuble principal du projet faisait historiquement partie de l'ancien institut chirurgical, aujourd'hui partiellement classé, qui se prolongeait en face, au numéro 12b de la rue Boduognat, et sur le square Marie-Louise;

La façade de l'immeuble principal a d'ailleurs été conçue par l'architecte Henri Van Massenhove, dans un style similaire au bâtiment que ce dernier a également réalisé sur le square Marie-Louise;

L'avis [de] la Commission royale des monuments et des sites mentionne également que la trame régulière de la façade des immeubles offre un cadre neutre propice à la mise en valeur de l'institut chirurgical de Pompe, classé et situé juste en face;

La Commission royale en déduit que l'immeuble participe pleinement à la cohérence de la rue Boduognat et du quartier des squares Marie-Louise et Ambiorix;

13. Outre leur valeur architecturale intrinsèque indéniable, on rappellera que ces cinq immeubles sont situés dans un quartier d'une valeur architecturale inestimable, à proximité immédiate des squares Ambiorix et Marie-Louise;

Comme il a été souligné, la partie adverse a d'ailleurs repris le quartier en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Le caractère exceptionnel de la rue Boduognat est confirmé par le fait que les bâtiments situés directement en face des immeubles à démolir sont classés en zone de protection de l'U.N.E.S.C.O.

On rappellera aussi que les immeubles font également partie de la zone de protection de l'ancien institut chirurgical d'Antoine Pompe, situé n°12 de la rue de Boduognat et classé comme monument par arrêté du 18/01/2007;

Ils sont de même situés à une dizaine de mètres de l'Hôtel classé "Deprez-Van de Velde" dessiné par Victor HORTA, et érigé à l'angle de l'avenue Palmerston et de la rue Boduognat;

L'îlot auquel appartiennent les immeubles est par ailleurs d'une grande beauté et d'une grande cohérence architecturales. Tous les bâtiments qui le composent sont d'ailleurs d'origine et sont demeurés intacts depuis leur construction au début du 20^e siècle.

14. Saisi d'une demande de suspension dans des circonstances factuelles presque identiques, Votre Conseil avait déjà décidé qu'une commune peut légitimement se prévaloir d'un risque de préjudice grave difficilement réparable lorsqu'elle défend la qualité esthétique du patrimoine architectural situé sur son territoire (C.E., 1^{er} février 2005, n°139.996, Ville de Bruxelles);

15. Par un arrêt du 18 juillet 2003, Votre Conseil d'État a également considéré que la démolition d'immeubles anciens pour la sauvegarde desquels la Commission royale des monuments et des sites a rendu un avis favorable est irréversible et est donc constitutive d'un préjudice grave difficilement réparable (C.E., 18 juillet 2003, n° 121.788, *a.s.b.l. Brusselse raad voor het leefmilieu* et consorts);

En l'espèce, par son avis du 29 octobre 2009, la Commission royale des monuments et des sites s'est précisément opposée à toute démolition des bâtiments objet de la demande de permis;

16. Le préjudice grave subi par la partie requérante se déduit également du fait que l'autorisation de démolir et de reconstruire délivrée par la partie adverse, sur recours de la SA CHARLEMAGNE VASTGOED, porte sur des plans modifiés, ne respectant manifestement pas les conditions de l'article 173/1 du CoBAT;

Compte tenu des modifications substantielles du projet en cours de procédure de recours, la partie adverse n'était donc pas compétente pour faire droit à la demande de permis ainsi modifiée;

Or il a déjà été jugé que la méconnaissance des compétences d'une commune par l'autorité de recours est constitutive d'un préjudice grave (C.E., 1^{er} février 2005, n°139.996, précité);

17. La gravité du préjudice que causerait la destruction des immeubles objets du permis est donc manifestement établie;

18. En outre, la démolition pure et simple de cet ensemble architectural cohérent, telle qu'autorisée par le permis aurait des conséquences irréversibles;

Une remise en état de ces bâtiments historiques serait en effet impossible et l'annulation de l'acte attaqué sans suspension préalable n'aurait pas d'effet utile;

Le caractère difficilement réparable du préjudice est ainsi démontré;

L'exécution immédiate de, l'acte attaqué occasionnerait donc un préjudice grave et difficilement à la partie requérante.»;

Considérant que, selon l'article 8, alinéa 1^{er}, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, la requête doit contenir «un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice»; qu'il en résulte que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer *in concreto* que l'exécution immédiate de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant graves pour lui, et irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires:

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'il y a lieu d'envisager successivement le préjudice qui résulterait de la démolition des immeubles sis rue Boduognat, n^{os} 5 à 17, et celui qui découlerait de la présence du bâtiment qui les remplacerait;

Considérant que les bâtiments concernés par le permis attaqué ne sont pas classés; que s'ils sont certes situés dans la zone de protection établie autour de l'ancien institut chirurgical de Bruxelles, sis 12b rue Boduognat, lequel est partiellement classé, il y a lieu de souligner qu'en vertu de l'article 206, 3^o, du CoBAT, la zone de protection se définit comme «la zone établie autour d'un monument, d'un ensemble, d'un site ou d'un site archéologique dont le périmètre est fixé en fonction des exigences de la protection des abords du patrimoine immobilier»; qu'il s'en déduit qu'une telle zone ne tend pas d'abord à préserver les caractéristiques propres aux immeubles situés dans cette zone et qui ne sont pas classés, mais qu'elle vise à éviter que les abords du bien classé soient abîmés par une construction portant préjudice à celui-ci; que, partant, la circonstance qu'un bien est inscrit dans un tel périmètre n'implique pas qu'il présente des qualités intrinsèques; que si la Commission royale des monuments et des sites s'est opposée à la démolition des bâtiments concernés, ce n'était pas en vue de sauvegarder l'authenticité de leurs façades, mais bien, ainsi qu'elle l'avait déjà exposé le 20 février 2008 à l'occasion de la première mouture du projet, «vu les qualités de l'alignement actuel»; qu'elle a précisé, le 21 octobre 2009, que lesdits bâtiments «contribuent tant à la cohérence de la rue qu'à celle du quartier»; que de telles considérations, auxquelles renvoie la requérante, ne sont pas de nature à établir la gravité de la démolition des bâtiments en question, l'objectif de cohérence pouvant, en soi, être atteint par un nouveau bâtiment; que, par ailleurs, l'intérêt particulier du bâtiment sis aux n^{os} 13 à 17 de la rue Boduognat ne pourrait se déduire de la seule circonstance qu'il est l'œuvre du même architecte que celui qui a conçu l'institut chirurgical, à tout le moins le bâtiment situé square Marie-Louise; qu'à cet égard, l'affirmation, figurant dans la demande de suspension, selon laquelle le bâtiment de la rue Boduognat «faisait partie historiquement de l'ancien institut chirurgical, aujourd'hui partiellement classé, qui se prolongeait en face, au numéro 12b de la rue Boduognat, et sur le square Marie-Louise», mérite, à tout le moins d'être nuancée, dès lors qu'il n'en était pas ainsi à l'origine, ce bâtiment ayant été initialement une maternité et n'ayant été occupé par l'institut chirurgical que dans les dernières décennies de l'exploitation de la clinique; qu'en outre, les bâtiments appelés à être démolis en exécution du permis attaqué ne sont pas repris sur la liste des immeubles de qualité architecturale remarquable constituant l'annexe 3 au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquenaire, adopté par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale le 27 février 1992;

Considérant, quant au préjudice résultant de la construction du projet autorisé par l'acte attaqué, que la requérante se réfère à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites, qui a égard à la «trame régulière» de la façade des immeubles actuels, et estime que ceux-ci participent pleinement à la cohérence de la rue Boduognat et du quartier des squares Marie-Louise et Ambiorix; que, ce faisant, la requérante n'expose aucun grief particulier relatif à l'architecture des immeubles en projet, compte tenu spécialement des modifications intervenues au cours de la procédure administrative en ce qui concerne le remaniement des façades; qu'elle n'expose pas en quoi consiste l'effet de rupture qu'introduirait le bâtiment dont la construction est autorisée par l'acte attaqué; qu'à cet égard, force est de relever que la hauteur de l'immeuble projeté est comparable à celle des maisons voisines et que la forme dérogoire de la toiture, que critique la requérante, concerne pour l'essentiel la façade arrière, non visible depuis la rue Boduognat;

Considérant qu'il résulte des développements qui précèdent que la requérante est en défaut d'établir que la démolition des bâtiments existants et la construction de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué présentent en soi le degré de gravité requis par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées; que, toutefois, se référant au deuxième moyen, la requérante se prévaut de ce que la partie adverse s'est prononcée sur des plans modifiés qui n'entrent pas dans les perspectives de l'article 173/1 du CoBAT, de sorte que cette dernière n'était pas compétente pour faire droit à la demande de permis; qu'elle en déduit que le risque de préjudice dont elle se prévaut est lié à une méconnaissance de ses prérogatives et qu'il doit, pour ce motif, être considéré comme grave; que pour examiner cet élément relatif à la gravité du préjudice, il convient de se prononcer préalablement sur le caractère sérieux du deuxième moyen;

Considérant que le deuxième moyen est pris de la violation «du Code bruxellois de l'aménagement du territoire codifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et particulièrement ses articles 149, 150, 151, 153, 173/1, 174 et 237 spécialement § 1^{er}, du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquanteaire approuvé par l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 février 1992 et notamment ses articles 5, 10, 13, 14, 19 et 30, du Règlement régional d'urbanisme adopté par l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 21 novembre 2006, de la prescription 1.5 du plan régional d'affectation du sol, adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, du principe général de motivation interne des actes administratifs selon lequel toute décision doit porter sur des motifs exacts,

pertinents et adéquats, en fait et en droit et pris de l'excès de pouvoir ainsi que de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité»;

qu'en une première branche, elle fait valoir que les plans modifiés déposés le 13 juillet 2011 par la s.a. Charlemagne Vastgoed transforment en profondeur la demande et que des modifications dénaturent des caractéristiques essentielles de la demande de permis; qu'elle relève que les plans induisent un rehaussement général de plus d'un mètre des bâtiments A, B et C, une modification sensible des volumes intérieurs, une unification des toitures des bâtiments A et B, précédemment implantées à des hauteurs différentes, et une transformation radicale des façades avant et arrière ainsi que des matériaux préconisés pour leur construction; qu'elle ajoute qu'un nombre important de nouvelles dérogations figurent dans ces plans modifiés; qu'elle en déduit que l'intervenante aurait dû introduire une nouvelle demande et non uniquement se contenter de plans modificatifs déposés devant l'instance de recours;

qu'en une seconde branche, elle fait valoir qu'il résulte de l'article 173/1 du CoBAT que les plans modifiés déposés devant l'instance de recours doivent faire à nouveau l'objet des mesures d'instruction imposées par le Code précité ou les règlements d'urbanisme, sauf lorsque lesdits plans n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, qu'impliquait le projet initial; qu'elle soutient que les plans déposés en l'espèce ne répondent pas aux conditions de l'article 173/1 précité du CoBAT dès lors que plusieurs nouvelles dérogations ont été introduites pour la première fois dans les plans modificatifs et que parmi ces nouvelles dérogations figurent notamment les hauteurs sous plafonds, la forme et la hauteur de la toiture sur près de 40 m, la profondeur des oriels et les dérogations au règlement général d'urbanisme, spécialement en ce qui concerne la hauteur des lucarnes, les surfaces minimales des pièces et l'accès aux personnes à mobilité réduite et que ces dérogations exercent une influence déterminante sur l'esthétique et le volume du projet immobilier objet de la demande; qu'elle expose par ailleurs que les bâtiments A, B et C font l'objet d'un rehaussement de plus d'un mètre, que les volumes intérieurs ont fait l'objet de modifications sensibles, que les bâtiments A et B ont désormais la même hauteur, ce qui n'était pas le cas dans la demande, que les façades sont modifiées ainsi que les matériaux dans lesquels elles seront construites; que la requérante estime que ces modifications et dérogations affectent l'objet de la demande, qu'elles ne peuvent être considérées comme accessoires et que l'on n'aperçoit pas en quoi elles permettraient de répondre aux objections suscitées par le permis initial; qu'elle en conclut que la partie adverse aurait dû procéder à de nouvelles mesures d'instructions prévues par le CoBAT et notamment effectuer une nouvelle enquête publique et recueillir l'avis de

la commission de concertation ainsi que celui de la Commission Royale des Monuments et Sites;

Considérant, sur les deux branches réunies, que l'article 173/1 du CoBAT, inséré par l'ordonnance du 14 mai 2009, dispose comme suit:

« Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.»;

Considérant que le rehaussement, à concurrence d'un peu plus d'un mètre, des façades avant des bâtiments A, B et C pour les porter à une hauteur variant de 19,17 à 16,55 mètres n'excède pas la limite tenant au caractère accessoire de la modification; qu'il est en grande partie la conséquence de la surélévation des logements du rez-de-chaussée; que cette modification répond, selon le préambule de l'arrêté attaqué, au souci d'«intimiser» les chambres qui se trouvent en façade avant, la requête en intervention précisant qu'il s'agit d'une demande du fonctionnaire délégué;

Considérant que la requête n'identifie pas les modifications sensibles des volumes intérieurs, qui ne seraient pas la conséquence du rehaussement cité ci-avant;

Considérant que l'alignement des faîtes (et des corniches) des bâtiments A et B peut raisonnablement apparaître comme une conséquence partielle du rehaussement des rez-de-chaussée et de la recomposition des façades avant, en sorte que cette modification peut elle aussi être considérée comme accessoire;

Considérant que la recomposition des façades et le remplacement, en façade avant, de la brique blanche par de l'enduit blanc teinté dans la masse ne paraissent pas substantiels et tendent à répondre aux critiques adressées au traitement des façades notamment dans la décision de refus du collège des bourgmestre et échevins; qu'il y a lieu de souligner que le fonctionnaire délégué avait assorti son avis favorable, auquel l'arrêté attaqué se rallie manifestement, à la condition de «revoir la façade afin de s'inscrire au mieux dans les caractéristiques architecturales et historiques du quartier»; que la modification peut être considérée comme accessoire;

Considérant que, s'agissant des modifications dont il est fait état ci-avant, l'examen auquel il peut être procédé au stade de la procédure en référé ne

permet pas d'aboutir à la conclusion que l'article 173/1 du CoBAT aurait été violé et qu'il aurait été porté atteinte aux compétences de la ville requérante;

Considérant, s'agissant des dérogations qui, selon la requérante, ne figuraient pas dans le projet sur lequel elle s'est prononcée mais qui y auraient été apportées ultérieurement, qu'à supposer que soient établies les critiques qu'elle formule sur ce point, il ne s'en déduirait pas pour autant que le préjudice présente pour ce motif un quelconque degré de gravité pour la ville de Bruxelles dès lors qu'il résulte de l'article 153, § 2, alinéa 1^{er}, du CoBAT que c'est au fonctionnaire délégué et non au collège des bourgmestre et échevins qu'il incombe de se prononcer sur les dérogations;

Considérant que la requérante n'établit pas la gravité du préjudice qu'elle allègue; qu'une des conditions prescrites pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Charlemagne Vastgoed est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le premier mars deux mille douze par :

M. I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

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

Fr. QUINTIN

I. KOVALOVSKY