

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 227.940 du 30 juin 2014

196.264/XV-1259

201.944/XV-1699

En cause : **la s.p.r.l. Het Steen,**
ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante:

la s.a. Triple J Real Estate Development,
ayant élu domicile chez
Me S. NOPÈRE, avocat,
avenue P. Hymans 71
1200 Bruxelles.

207.379/XV-2146

En cause : **la s.p.r.l. Het Steen,**
ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

En cause : **la s.p.r.l. Het Steen,**
ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. la Ville de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 avril 2010 par la s.p.r.l. Het Steen, qui demande l'annulation de:

- la décision du fonctionnaire délégué du 21 octobre 2009 de faire application de l'article 191 du CoBAT,
- et de la décision du fonctionnaire délégué du 18 janvier 2010 délivrant à la s.a. Triple J Real Estate Development un permis d'urbanisme l'autorisant à rénover, restaurer et reconstruire partiellement un ensemble d'immeubles en vue d'y abriter un hôtel de 50 chambres, 16 logements et des commerces, sur des parcelles situées rue Henri Maus, n^{os} 33 à 47 et rue des Pierres, n^{os} 18, 20, 30, 34, 36 et 38 (affaire 196.264/XV-1259);

Vu la requête introduite le 3 octobre 2011 par la même requérante, qui demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 2 août 2011 délivrant à la s.a. Triple J Real Estate Development un permis d'urbanisme ayant le même objet (affaire 201.944/XV-1699);

Vu la requête introduite le 19 décembre 2012 par la même requérante, qui demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 19 octobre 2012 délivrant à la s.a. Triple J Real Estate Development un permis d'urbanisme l'autorisant à réaliser un projet mixte de 38 logements et de commerces/horeca, rue Henri Maus, 33 à 47 et rue des Pierres, 18, 20, 30, 34, 36 et 38 (affaire 207.379/XV-2146);

Vu la requête introduite le 19 décembre 2012 par la même requérante, qui demande l'annulation de la délibération du 11 octobre 2012 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles délivrant à la s.a. Triple J Real Estate Development un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue des Pierres, 18, 20 et 30 et tendant à transformer les maisons existantes de la manière suivante:

- aux numéros 18 et 20: aménager au rez-de-chaussée un commerce et un logement de type studio et du logement aux étages;
- au numéro 30: aménager trois studios (affaire 207.382/XV-2147);

Vu l'ordonnance du 17 août 2010 accueillant la demande d'intervention de la s.a. Triple J Real Estate Development introduite le 18 juin 2010 (affaire 196.264/XV-1259);

Vu l'ordonnance du 9 décembre 2011 accueillant la demande d'intervention de la s.a. Triple J Real Estate Development introduite le 31 octobre 2011 (affaire 201.944/XV-1699);

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les mémoires en intervention;

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

Vu la notification des rapports aux parties et les derniers mémoires;

Vu les ordonnances du 17 décembre 2013, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 21 janvier 2014 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse dans les affaires 196.264/XV-1259, 201.944/XV-1699 et 207.379/XV-2146, et pour la première partie adverse dans l'affaire 207.382/XV-2147, et Me St. TOUSSAINT, *loco* Me S. NOPÈRE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante dans les affaires 196.264/XV-1259 et 201.944/XV-1699;

Entendu, en son avis conforme dans les affaires 196.264/XV-1259, 201.944/XV-1699 et 207.379/XV-2146 et en son avis contraire dans l'affaire 207.382/XV-2147, 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;

Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen des recours peuvent être résumés comme suit:

La s.p.r.l. Het Steen est propriétaire d'une maison située à Bruxelles, rue des Pierres, 32, cadastrée section A, n° 783 C.

Depuis 2009, la s.a. Triple J Real Estate Development est propriétaire de plusieurs immeubles situés dans l'îlot compris entre la rue Maus et la rue des Pierres sur le territoire de la ville de Bruxelles, à savoir les immeubles sis rue Maus, n°s 33 à 47 et rue des Pierres, n°s 18, 20, 30, 34, 36 et 38.

Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), ces biens immobiliers sont rangés en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et espace structurant.

Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 octobre 2000 classe, comme ensemble, les façades à rue et les toitures des immeubles sis rue Henri Maus, n°s 17 à 51 et rue du Midi, n° 1, ainsi que l'intérieur de l'ancien café «Falstaff» sis rue Maus, n°s 17-23, en raison de leur intérêt historique, artistique, esthétique et folklorique.

Le 22 avril 2009, la s.a. Triple J Real Estate Development introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme, en l'occurrence de permis unique, en vue d'être autorisée à procéder à la rénovation, la restauration et la reconstruction partielle d'un ensemble d'immeubles, en partie désaffectés, situés dans l'îlot localisé entre le boulevard Anspach, la rue Maus, la rue du Midi et la rue des Pierres.

Le projet urbanistique pour lequel cette première demande est introduite peut être décrit comme suit:

- les immeubles situés rue Maus, 33 à 47, seraient complètement restaurés pour être ensuite affectés à un hôtel de 53 chambres et à un commerce (démolition complète de l'intérieur, maintien des façades avant et démontage de la toiture);
- l'immeuble situé rue des Pierres, 38, serait restauré et intégré à l'hôtel, le rez-de-chaussée étant destiné à du commerce et une terrasse étant prévue en toiture;
- les deux maisons situées rue des Pierres aux numéros 34 et 36 seraient démolies et remplacées par un immeuble accueillant du logement sur un rez-de-chaussée commercial;
- la maison située au numéro 30 de la rue des Pierres, dont la façade avant aux étages, la façade arrière et la toiture seraient conservées, abriterait les services de l'hôtel au rez-de-chaussée, de même que l'accès des livraisons de l'hôtel, le reste étant destiné à ce qui est qualifié de «studio personnel»;
- les immeubles situés rue des Pierres, 18 et 20, seraient démolis et reconstruits pour accueillir des logements et du commerce;
- un transfert de propriété est prévu entre le n° 30 et le n° 32 de la rue des Pierres en vue de déplacer un local sanitaire.

Le 16 juin, le fonctionnaire délégué accuse réception d'un dossier complet.

Une enquête publique est organisée du 22 juin au 6 juillet. Au cours de celle-ci, neuf réclamations écrites sont, sur le vu du dossier administratif, déposées, l'une d'entre elles émanant de la requérante.

Le 22 juin, la direction des Monuments et des Sites remet un avis archéologique au sujet des parcelles concernées par le projet.

En sa séance du 24 juin, la Commission royale des Monuments et des Sites émet un avis qualifié de fermement défavorable sur le projet, en particulier sur les interventions prévues rue des Pierres tandis que pour ce qui concerne les façades et les toitures classées de la rue Maus, elle donne un avis conforme favorable sous réserve.

Le 29 juin, la cellule «patrimoine historique» de la ville de Bruxelles rédige un rapport relatif à l'intérêt patrimonial des immeubles situés rue des Pierres, n^{os} 18, 20, 34 et 36.

Le 14 juillet, la commission de concertation émet un avis favorable de principe assorti de plusieurs conditions.

Dans une lettre qu'il adresse le 21 octobre à la demanderesse de permis, le fonctionnaire délégué informe celle-ci de sa décision, prise en application de l'article 191 du CoBAT, de lui imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande de permis:

- réduire la hauteur du numéro 34 rue des Pierres à un gabarit R+3+T limité à un dépassement de trois mètres par rapport au profil mitoyen du numéro 32 et réduire la hauteur du numéro 36 à un gabarit R+4+T;
- revoir les façades des numéros 34 et 36 rue des Pierres afin de respecter le parcellaire et l'alignement existant en suivant un rythme de pleins et de vides traditionnel avec des châssis en bois et avec un enduit de façade de teinte différente pour le numéro 34 et pour le numéro 36;
- prévoir l'entrée de service par la rue Henri Maus;
- maintenir la façade avant et la première travée (arrière) des numéros 18 et 20 à l'exception des vitrines commerciales qui doivent être revues en s'inspirant des vitrines commerciales d'origine;
- supprimer les trois chambres du premier étage du numéro 38 au profit de salles communes de l'hôtel;
- respecter l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites pour les parties classées;
- maintenir le local sanitaire existant à l'arrière de l'immeuble numéro 32 à son emplacement actuel et supprimer le local sanitaire prévu en remplacement au rez-de-chaussée du numéro 30 afin de ne pas modifier le parcellaire sis 32 rue des Pierres;
- adapter le cadre VIII du formulaire de demande avec les superficies de plancher correspondant au projet modifié;
- fournir un avis du service incendie sur les plans amendés en fonction des conditions émises ci-avant.

Ce courrier contient le premier acte attaqué dans l'affaire 196.264/XV-1259.

Des plans modifiés sont envoyés le 27 octobre au fonctionnaire délégué.

Le 18 janvier 2010, le fonctionnaire délégué délivre à la s.a. Triple J Real Estate Development le permis d'urbanisme l'autorisant à rénover, restaurer et reconstruire partiellement un ensemble d'immeubles en vue d'y abriter un hôtel de 50 chambres, 16 logements et des commerces, rue Henri Maus, 33 à 47 et rue des Pierres, 18-20, 30, 34-36 et 38. Il s'agit du second acte attaqué dans l'affaire 196.264/XV-1259.

Il ressort du procès-verbal de constat dressé le 6 septembre 2010 par un huissier de justice que l'immeuble sis au numéro 30 de la rue des Pierres n'a plus de toit et

est entièrement ouvert, seules restant les façades avant et arrière sans châssis, tandis que les immeubles sis aux numéros 34 et 36 de la même rue sont complètement démolis et qu'un ancrage est placé.

Le 25 août, la s.a. Triple J Real Estate Development introduit auprès du fonctionnaire délégué une deuxième demande de permis unique qui a pour objet la rénovation, la restauration et la reconstruction partielle d'un ensemble d'immeubles en partie désaffectés situés dans l'îlot localisé entre le boulevard Anspach, la rue Maus, la rue du Midi et la rue des Pierres. La demande dit porter sur un projet de haute mixité englobant des commerces aux rez-de-chaussée rue des Pierres et rue Maus, 16 logements dans les étages des immeubles de la rue des Pierres et un hôtel de 50 chambres et suites avec un restaurant, une terrasse-bar en toiture et un *wellness* dans les bâtiments de la rue Maus, au -1 et au rez du n° 34/36 rue des Pierres et au n° 38 de la même rue.

La demanderesse de permis y déclare que «l'introduction de cette nouvelle demande de permis d'urbanisme ne peut pas être considérée comme valant renonciation au permis d'urbanisme [...] du 18 janvier 2010 délivré par le fonctionnaire délégué sur le même site, permis d'urbanisme dont le demandeur entend expressément conserver le bénéfice».

Le nouveau projet est fort semblable à celui qui fut autorisé le 18 janvier 2010. La deuxième demande de permis n'explique pas les différences entre les deux projets et la partie adverse ne produit qu'«une copie [des] plans de synthèse du dossier initial».

Selon l'avis du 2 février 2011 de la Commission royale des Monuments et des Sites, les modifications demandées par l'exploitant, indépendamment de celles qui avaient été imposées par le permis unique du 18 janvier 2010, sont les suivantes:

- les structures portantes de l'immeuble de la rue Maus sont davantage conservées comme des morceaux de façades du volume arrière;
- des feux ouverts sont ajoutés dans certaines suites;
- la devanture commerciale du 38 rue des Pierres est remplacée;
- une piscine est prévue au rez-de-chaussée du 34-36 rue des Pierres.

La Commission écrit ceci à propos du contexte juridique de la nouvelle demande:

« Le projet qui fait l'objet de la présente demande est quasi identique à celui qui a été autorisé par le permis unique qui a été délivré le 18/01/2010 et sur lequel la CRMS avait émis un avis conforme en sa séance du 24/06/2009.

Comme mentionné plus haut, ce permis a été partiellement mis en œuvre par la démolition de trois des plus anciennes maisons de la rue des Pierres.

Les plans actuels comprennent plusieurs modifications par rapport au projet initial, dont certaines sont demandées par l'exploitant. Bien qu'elles pourraient faire l'objet d'une demande de permis modificatif, ce qui constitue

la démarche administrative courante et rapide dans ce cas, le demandeur a préféré recommencer la procédure lourde du permis unique. Cette décision est motivée par le recours en annulation au Conseil d'État qui a été introduit contre le permis du 18/01/2010. L'obtention d'un nouveau permis d'urbanisme devrait permettre au demandeur d'être en possession d'une autorisation nouvelle, non affectée par la suite qui sera réservée au recours par le Conseil d'État.».

Une enquête publique est organisée du 4 au 18 février 2011.

En sa séance du 2 février, la Commission royale des Monuments et des Sites émet un avis conforme favorable sous réserve sur la restauration des façades et des toitures classées de la rue Maus et formule un certain nombre de remarques au sujet de l'ensemble du projet.

Le 15 mars, la commission de concertation donne un avis favorable assorti de plusieurs conditions. Cet avis, qui ne comporte guère de motivation, signale également que l'enquête publique aurait suscité trois réactions.

Le 26 avril, le fonctionnaire délégué écrit à la demanderesse de permis qu'il a décidé de lui imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande de permis. Ces modifications sont les suivantes:

- respecter "la partie conforme de l'avis de la CRMS" en ce qui concerne les toitures de la rue Maus;
- supprimer la terrasse prévue sur le toit du numéro 36 de la rue des Pierres;
- prévoir la vitrine du numéro 36 et la baie du numéro 34 en verre transparent.

Des plans modifiés sont établis le 6 mai.

Le 2 août, le fonctionnaire délégué délivre à la s.a. Triple J Real Estate Development le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait afin d'être autorisée à rénover, restaurer et reconstruire partiellement un ensemble d'immeubles en partie désaffectés en vue d'y abriter un hôtel de 50 chambres, 16 logements et des commerces, rue Henri Maus, 33 à 47 et rue des Pierres, n^{os} 18, 20, 30, 34, 36 et 38. Il s'agit de l'acte attaqué par le recours 201.944/XV-1699.

Le 1^{er} février 2012, la s.a. Triple J Real Estate Development dépose auprès de l'administration communale de la ville de Bruxelles une nouvelle demande de permis d'urbanisme qui, selon son intitulé, a pour objet la démolition, la rénovation, la restauration et la reconstruction partielle d'un ensemble d'immeubles en partie désaffectés situés dans l'îlot localisé entre le boulevard Anspach, la rue Maus, la rue du Midi et la rue des Pierres. La demande porte sur un projet mixte de 50 logements (4.393, 76 m²) et de commerces et d'horeca (848,52 m²); elle concerne les immeubles

sis rue Maus, 33 à 47, et rue des Pierres, n^{os} 18, 20, 30, 34, 36 et 38. Les logements, sous la forme d'appartements et de studios, seront situés aux étages de l'ensemble des immeubles, tant du côté de la rue des Pierres que de la rue Maus tandis que les commerces trouveraient leur place au rez-de-chaussée.

Selon la notice explicative, «l'introduction de cette nouvelle demande de permis d'urbanisme ne peut pas être considérée comme valant renonciation aux permis d'urbanisme [...] du 18 janvier 2010 et [...] du 02 août 2011 délivrés par le fonctionnaire délégué sur le même site, permis d'urbanisme dont le demandeur entend expressément conserver le bénéfice».

La même notice indique que «l'introduction de cette nouvelle demande de permis d'urbanisme se réalise concomitamment auprès du fonctionnaire délégué et de la ville de Bruxelles, qui exerceront leur compétence chacun pour ce qui les concerne (le fonctionnaire délégué pour ce qui concerne les immeubles bénéficiant d'une protection patrimoniale et la ville de Bruxelles pour ce qui concerne les immeubles ne bénéficiant pas d'une telle protection patrimoniale)».

Le 23 mars, la ville de Bruxelles accuse réception du dossier complet de la demande introduite devant elle. De son côté, c'est le 18 mai que le fonctionnaire délégué délivre l'accusé de réception du dossier introduit devant lui le 2 février.

Une enquête publique est organisée du 8 au 22 juin au sujet de l'ensemble du projet immobilier situé rue Maus et rue des Pierres. Au cours de cette enquête, la requérante introduit une réclamation motivée.

Le 15 mars, la ville de Bruxelles demande l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites. Aucune mention de la demande d'avis ne précise ou ne limite la demande pour laquelle l'avis est demandé. Le 26 juin, le fonctionnaire délégué envoie à la Commission une demande d'avis conforme.

Le 27 juin, la Commission donne un avis sur l'ensemble du projet immobilier faisant l'objet des deux demandes de permis, à savoir le permis d'urbanisme et le permis unique. L'avis conforme, sur la demande de permis unique qui concerne la restauration des façades et des toitures classées situées rue Maus, est favorable sous réserve. L'avis (simple) est défavorable en ce qui concerne la réalisation d'un projet de logements, de commerces et d'horeca. Dans sa conclusion, la Commission dit souscrire au programme défini dans la demande mais «constate toutefois que l'aménagement des lieux n'a pas été adapté à l'évolution du projet».

Le 10 juillet, la commission de concertation émet deux avis unanimes favorables sous réserve.

Le premier avis, destiné au fonctionnaire délégué, est soumis à la condition de «prévoir un local vélos/poussettes et poubelles pour les n^{os} 18 et 20 rue des Pierres».

Le second avis, destiné à la ville de Bruxelles, est favorable sous réserve:

- « - de modifier l'agencement des logements de droite des n^{os} 33/47, rue Henri Maus en vue d'agrandir le logement une chambre en appartement traversant deux chambres et en petit studio côté cage d'escalier;
- de modifier l'agencement des logements de gauche des n^{os} 33/47, rue Henri Maus en vue de les rendre davantage traversants;
- de conserver et mettre en valeur les espaces Art-Deco situés au rez-de-chaussée et premier étage du n^o 38, rue des Pierres;
- de mieux répartir les locaux communs entre la rue des Pierres et la rue Henri Maus;
- de créer une liaison au rez-de-chaussée entre la rue Henri Maus et la cour intérieure (jardin en pleine terre)».

Les deux avis ajoutent qu'en raison de la présence de vestiges archéologiques, il convient de permettre à la cellule Archéologie de la direction des Monuments et Sites d'organiser un enregistrement archéologique du bâti.

Le 12 juillet, le collège des bourgmestre et échevins décide d'admettre les travaux sans préjudice des droits civils des tiers à la condition de se conformer au règlement régional d'urbanisme en intégrant un local poubelles, vélos et poussettes, de transmettre le dossier au fonctionnaire délégué pour avis et accord sur la dérogation au R.R.U., et de ne délivrer le permis d'urbanisme qu'après la correction des plans dans le sens indiqué dans la condition en application de l'article 191 du CoBAT.

Le 7 septembre, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable à condition:

- d'intégrer le local poubelles et vélos/poussettes dans le projet;
- de prévenir le service des Monuments et Sites du début du chantier «afin de vérifier la présence d'éléments archéologiques et de pouvoir procéder éventuellement à quelques relevés ou prélèvements».

Il accorde les dérogations demandées au R.R.U., titre I, article 4, et titre II, article 3. Il énonce que le permis d'urbanisme ne peut être délivré qu'après adaptation des plans en application de l'article 191 ou 126/1 du CoBAT.

L'avis précise de manière explicite qu'il ne porte que sur la partie relative aux immeubles non classés sis 18 et 20 rue des Pierres, les autres parties de la demande étant traitées dans le dossier introduit auprès de lui.

Le 21 septembre, la ville de Bruxelles demande au promoteur des plans modifiés en ce qui concerne les immeubles sis rue des Pierres, 18 et 20.

Le 11 octobre 2012, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la s.a. Triple J Real Estate Development le permis d'urbanisme pour la partie du projet qui porte sur les immeubles non classés n^{os} 18, 20 et 30 de la rue des Pierres.

Ce permis, qui constitue l'acte attaqué en l'affaire 207.382/XV-2147, est rédigé comme suit:

« [...]

Vu la demande introduite par la s.a. Triple J Real Estate Development [...] relative à un bien sis rue des Pierres, 18-20 et 30 et tendant à transformer:

- aux 18-20: aménager au rez-de-chaussée un commerce et un logement de type studio et du logement aux étages;
- au 30: aménager trois studios;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 26/03/12;

[...]

ARRÊTE:

Article 1^{er}. Le permis est délivré à la s.a. Triple J Real Estate Development, sans préjudice des droits civils des tiers, pour les motifs suivants:

- vu le plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.);
- vu le règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que la demande vise à rénover, restaurer et reconstruire partiellement un ensemble d'immeubles en partie désaffectés en vue d'y abriter 50 logements, des commerces et de l'horeca;
- considérant que la demande telle que présentée comporte 5 parties:
 - les immeubles situés 33-47, rue Maus, qui sont destinés à l'horeca et aux commerces au rez-de-chaussée ainsi qu'au logement aux étages;
 - l'immeuble situé 38 rue des Pierres qui sera relié au sous-sol et au 1^{er} étage aux immeubles situés rue Maus. L'immeuble accueille un commerce/horeca au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
 - les immeubles situés 34-36 rue des Pierres, qui ont été démolis, qui seront remplacés par un immeuble occupant la largeur des deux parcelles, qui est destiné au rez-de-chaussée à un commerce/horeca et à du logement aux étages;
 - la maison située 30 rue des Pierres destinée au logement;
 - les immeubles situés 18 et 20 rue des Pierres sont destinés à accueillir au rez-de-chaussée un commerce et un logement de type studio et du logement aux étages;
- considérant que dans cette demande sont concernés les immeubles non classés 18, 20 et 30 rue des Pierres;
- considérant qu'en effet ces trois immeubles sont isolés tant en situation existante qu'en situation projetée;
- considérant dès lors qu'en ce qui les concerne, la demande doit être traitée selon la procédure relevant de la compétence du collège;
- considérant que les biens se situent en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone de liseré de noyau commercial et en zone d'espace structurant au plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 02/07/12;
- considérant les motifs d'enquête publique: dérogations aux prescriptions (réglementaires) du règlement régional d'urbanisme pour ce qui concerne

l'implantation / le volume (suivant les prescriptions du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)) / atteinte à l'intérieur de l'îlot / modification des caractéristiques urbanistiques (suivant les prescriptions du PRAS);

- considérant les 2 réactions à l'enquête publique qui portent principalement sur le gabarit des nouvelles constructions, les éléments patrimoniaux et le chantier en cours;

- considérant l'avis unanime de la commission de concertation du 10/07/12, libellé comme suit:

"FAVORABLE à condition de prévoir un local vélos/poussettes et poubelles pour le n° 18 et 20 rue des Pierres" ;

- considérant que 9 logements seront situés dans les immeubles 18 et 20 rue des Pierres; qu'ils seront accessibles de manière totalement indépendante et autonome du commerce situé au rez-de-chaussée;

- considérant que ces 9 logements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite;

- considérant que 3 logements de type studio seront également situés aux étages de l'immeuble 30 rue des Pierres;

- considérant que le projet répond à une demande de logements au centre-ville;

- considérant que le projet est de nature à améliorer l'offre commerciale au centre-ville, notamment grâce au commerce prévu au rez-de-chaussée au 18-20 rue des Pierres;

- considérant que les façades avant aux étages sont conservées;

- considérant qu'en ce qui concerne les immeubles 18 et 20 rue des Pierres, les dérogations au R.R.U. Titre 1 article 4 et Titre II article 3 ont été accordées par le fonctionnaire délégué pour les motifs évoqués dans son avis;

- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art. 16 et 17 (ordure ménagère / local vélos / poussettes);

- considérant dès lors qu'il y a lieu de se conformer au R.R.U. titre II art. 16 et 17;

- considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 12/07/12 et du fonctionnaire délégué du 07/09/12, à savoir: "se conformer au règlement régional d'urbanisme Titre II art.16/17 en intégrant un local poubelles et vélos/poussettes dans le projet";

- considérant que des plans adaptés ont été introduits (pièces 17);

- considérant que les modifications apportées par ces plans visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, qu'elles sont accessoires et n'affectent pas l'objet de la demande, qu'elles s'inscrivent donc dans le cadre de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Art. 2. Le titulaire du permis devra:

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit en annexe du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins:

- se conformer aux plans pièces 17 et ce uniquement pour les bâtiments rue des Pierres, 18, 20 et 30;

- informer le Service des Monuments et Sites du début des travaux et de leur donner accès au chantier afin qu'ils puissent vérifier la présence d'éléments archéologiques et effectuer quelques relevés ou prélèvements [...].

Le 19 octobre, le fonctionnaire délégué accorde à la s.a. Triple J Real Estate Development le permis d'urbanisme relatif à la partie principale du projet, soit celle reliant la rue Maus et la rue des Pierres. Cette décision constitue l'acte attaqué dans l'affaire 207.379/XV-2146;

Connexité

Considérant que les recours enrôlés sous les n^{os} 207.379/XV-2146 et 207.382/XV-2147 sont dirigés contre des permis relatifs au même projet; que le quatrième moyen en l'affaire 207.379/XV-2146 et le second moyen en l'affaire 207.382/XV-2147 sont semblables; que, par ailleurs, le deuxième moyen en l'affaire 207.379/XV-2146 et le premier moyen en l'affaire 207.382/XV-2147 invoquent l'illégalité des permis des 18 janvier 2010 et 2 août 2011 pour les motifs énoncés dans les recours 196.264/XV-1259 et 201.944/XV-1699; que les quatre recours sont connexes et doivent être joints en vue d'une bonne administration de la justice;

Recevabilité

Considérant que, dans ses recours, pour justifier son intérêt à agir, la requérante invoque sa qualité de propriétaire de l'immeuble sis rue des Pierres, 32, lequel est, selon elle, totalement entouré par le projet immobilier litigieux; qu'elle affirme que la stabilité dudit immeuble est menacée par les démolitions et reconstructions projetées;

Considérant que dans son mémoire en réponse en l'affaire 207.382/XV-2147, la ville de Bruxelles soulève trois exceptions d'irrecevabilité;

qu'elle soutient d'abord que les éléments de fait que la requérante invoque à l'appui de son intérêt à agir sont erronés; qu'elle fait valoir que l'immeuble sis au numéro 32 n'est en rien enclavé; qu'elle expose également que les problèmes de stabilité dont fait état la requérante concernent des travaux autorisés à un autre immeuble que ceux qui sont visés dans l'acte attaqué et sont en rapport avec les techniques de mise en œuvre du permis d'urbanisme et non avec l'adoption ou la légalité du permis;

qu'ensuite, elle souligne que l'acte attaqué, à savoir le permis du 11 octobre 2012, ne concerne que les immeubles sis rue des Pierres, n^{os} 18, 20 et 30, qui ne sont pas classés, et que c'est à tort que, tant dans l'exposé des faits que dans son premier moyen, la partie requérante entend lier ce permis à deux permis antérieurs, délivrés les 18 janvier 2010 et 2 août 2011 à la même société par une autre autorité, à savoir le fonctionnaire délégué, et qui concernent également d'autres immeubles;

qu'enfin, la ville de Bruxelles relève que le gérant de la requérante, Bernard Widart, a été nommé le 28 juin 2004 pour une durée non déterminée, alors que les statuts prescrivent expressément la détermination d'une durée par l'assemblée générale; qu'elle estime que près de dix ans après la tenue de l'assemblée générale qui l'a nommé, le prénommé ne peut plus se prévaloir de la qualité de gérant de la société requérante;

que dans son dernier mémoire en la même affaire, la ville de Bruxelles rappelle que, selon l'article 256 du Code des sociétés, les gérants des s.p.r.l. sont nommés par les associés pour une durée limitée ou sans durée déterminée et que, sauf stipulation contraire des statuts, les gérants nommés par les associés dans l'acte de société sans limitation de durée sont réputés nommés pour la durée de la société; qu'elle relève que le gérant de la s.p.r.l. requérante n'a pas été nommé par les associés dans l'acte de société, que selon les statuts, les gérants sont nommés par l'assemblée générale pour une durée à déterminer par elle et que le gérant désigné par l'assemblée générale le 28 juin 2004 l'a été sans que la durée de son mandat soit limitée, ce qui, selon elle, viole les statuts; qu'elle estime qu'il y a lieu de se référer à l'article 518, § 3, du Code des sociétés, qui limite à six ans la durée d'un mandat d'administrateur, et de considérer que le mandat de gérant de Bernard Widart a donc pris fin de manière certaine six ans après sa désignation, soit le 28 juin 2010, de sorte que le recours n'a pas été introduit régulièrement;

Considérant que dans son dernier mémoire en l'affaire 207.379/XV-2146, la Région de Bruxelles-Capitale conteste, pour les mêmes motifs, la qualité de gérant de Bernard Widart;

Considérant que la qualité de propriétaire d'une maison qui est contiguë au numéro 30 de la rue des Pierres et qui est voisine des numéros 18 et 20 suffit à fonder l'intérêt de la société requérante à demander l'annulation du permis attaqué, puisque celui-ci concerne ces trois immeubles; que la première exception d'irrecevabilité doit être rejetée;

Considérant que le recours enrôlé sous le n° 207.382/XV-2147 a pour objet le permis d'urbanisme autorisant des travaux de transformation aux trois immeubles sis rue des Pierres n^{os} 18, 20 et 30; qu'il est indifférent que l'exposé des faits fasse référence aux deux permis antérieurs, qui concernent également d'autres immeubles; que la circonstance qu'un moyen invoque l'illégalité de ces deux permis antérieurs n'est pas en soi de nature à affecter la recevabilité du recours; que la deuxième exception d'irrecevabilité ne peut être retenue;

Considérant qu'aux termes des statuts de la société requérante, les gérants sont nommés par l'assemblée générale pour une durée à déterminer par elle; que l'auteur de la décision d'ester en justice a été nommé en tant que gérant par l'assemblée générale de la société requérante le 28 juin 2004 sans limitation de durée; que la circonstance que l'assemblée générale n'a pas fixé la durée du mandat du gérant unique implique seulement qu'elle a décidé de conférer ce mandat pour

une durée illimitée; qu'il ne s'ensuit nullement que la désignation en cause méconnaîtrait les statuts;

Considérant que les exceptions d'irrecevabilité ne peuvent être retenues;

Fond

Affaire 207.379/XV-2146

Considérant qu'en l'affaire 207.379/XV-2146, la requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles 2, 3, 24 et 175 du CoBAT, de la prescription 21 du PRAS, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de l'utilité de l'enquête publique, de l'erreur et la contradiction dans les motifs, de la violation des principes de bonne administration, de l'examen insuffisant du dossier de demande et de l'excès de pouvoir; que, d'une part, elle reproche à l'acte attaqué de n'être pas motivé par rapport à la prescription 21 du PRAS relative aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et, par ailleurs, d'en méconnaître la portée; qu'elle invoque des avis qui, selon elle, confortent la valeur historique et patrimoniale des immeubles de la rue des Pierres, et affirme que l'autorité compétente n'a pas pris en considération les caractéristiques des biens concernés par la demande, lesquelles participent de la définition de la ZICHEE; que, d'autre part, elle fait valoir que la motivation ne rencontre pas adéquatement les observations pertinentes émises par les réclamants lors de l'enquête publique et par les instances qui sont intervenues tout au long des trois demandes de permis successives; qu'elle critique l'absence de réponse aux objections relatives aux «atteintes graves au patrimoine» (rue des Pierres, 34 et 36), au gabarit de ces constructions et à la mise en péril du numéro 32; qu'elle ajoute que l'acte attaqué est entaché de contradiction entre sa motivation et son dispositif dès lors que le permis ne comprendrait aucune «condition [...] de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la stabilité des immeubles existants durant les travaux et après leur réalisation»;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la Région de Bruxelles-Capitale fait valoir que le moyen est irrecevable dès lors que la société requérante n'a pas pour objet social la protection du patrimoine immobilier en Région de Bruxelles-Capitale et que cette société ne démontre nullement que l'immeuble dont elle est propriétaire subirait un grief du fait de la non-reconstruction de deux immeubles déjà démolis en exécution d'autres autorisations urbanistiques; qu'elle rappelle que les maisons sises aux n^{os} 34 et 36 de la rue des Pierres n'existaient plus au moment de l'introduction de la demande de permis et que dans sa réclamation, la requérante ne

faisait que regretter que ces maisons aient été détruites en exécution d'un autre permis; qu'elle ajoute que l'option du projet soumis à enquête publique n'était pas une reconstruction «à l'identique» de ces deux maisons; qu'elle estime que la demande de reconstruction à l'identique ne constitue qu'un «vœu exprimé mais en opportunité et relatif à une alternative éventuelle au projet» et qu'il ne peut être reproché à l'auteur de l'acte attaqué de n'avoir pas donné suite à ce qui ne peut être qualifié que de «suggestion de projet alternatif à celui soumis à examen, et à décision de la partie adverse»; qu'elle relève que l'acte attaqué a lui-même rappelé que les immeubles de la rue des Pierres ne bénéficiaient d'aucune protection patrimoniale, ni existante ni en cours; qu'elle soutient encore que c'est à tort qu'est invoquée la prescription n° 21 du PRAS, dès lors que la notion de «modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades n'a pas de sens s'agissant de parcelles de terrain sans construction depuis la démolition des anciennes maisons en exécution d'un autre permis antérieur»;

Considérant que l'invocation de moyens tirés de la violation de dispositions relatives à la protection du patrimoine immobilier n'est pas réservée aux seules personnes ayant vocation à la défense du patrimoine;

Considérant que la prescription n° 21 du PRAS, qui fait partie des prescriptions relatives aux zones en surimpression et traite des zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, dispose comme suit:

« Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. À défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation.»;

Considérant que les immeubles sis rue des Pierres, n^{os} 34 et 36, ont été totalement démolis en exécution du permis délivré le 18 janvier 2010; que, dans le dernier mémoire en l'affaire 196.124, la société titulaire de ce permis déclare y renoncer irrévocablement; que si l'auteur du permis du 19 octobre 2012 décrit l'objet de la demande sur laquelle il statue comme «tendant à rénover, restaurer et reconstruire partiellement un ensemble d'immeubles en partie désaffectés [...]», la motivation de cet acte énonce que: «la démolition des maisons sises 34 et 36, rue des Pierres se justifie en considération de l'avis patrimonial du 29/06/2009 de la Cellule Patrimoine Historique de la Ville de Bruxelles, qui, suite à une visite de l'intérieur des immeubles de la rue des Pierres, faisait état de [ce] que, au n° 34, le rez-de-

chaussée et le 1^{er} étage avaient été transformés à plusieurs reprises; que cet avis concluait que les immeubles n^{os} 34 et 36 avaient été fort remaniés aux XIX^e et XX^e siècles et qu'ils ne représentaient plus qu'un intérêt patrimonial du point de vue urbanistique, en ce qu'ils témoignaient de l'alignement de l'ancien régime et faisaient partie de la mémoire de la ville»;

qu'il s'en déduit que l'acte attaqué se prononce sur la démolition desdits immeubles, le permis du 19 octobre 2012 se substituant aux permis antérieurs; que, partant, c'est à tort que la Région de Bruxelles-Capitale soutient que l'invocation de la prescription précitée serait dépourvue de pertinence;

Considérant que le moyen n'est pas fondé en ce qui concerne les immeubles qui sont situés rue Maus et dont les façades avant et les toitures ont été classées; que, pour eux, des conditions particulières de sauvegarde, de valorisation et de promotion résident dans la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier et dans le règlement communal d'urbanisme zoné du 15 décembre 2008 «Grand-Place - patrimoine Unesco - Expression commerciale» de la ville de Bruxelles; qu'en revanche, de telles conditions particulières n'ont pas été fixées pour les maisons qui sont situées rue des Pierres, 34, 36 et 38, alors que celles-ci sont situées, au PRAS, en ZICHEE; que ni l'avis de la commission de concertation ni l'acte attaqué ne se prononcent sur ces conditions particulières ni ne sont motivés au sujet de la prescription n° 21 du PRAS; qu'à cet égard, le moyen est fondé;

Considérant que dans sa réclamation, le gérant de la requérante dénonçait une atteinte à la valeur patrimoniale des maisons situées aux numéros 34 et 36 de la rue des Pierres et demandait la reconstruction de ces immeubles avec les volumes historiques et les façades avec des jours et des pleins identiques aux anciennes maisons, ceci permettant une lecture historique de la ville en maintenant une trace du parcellaire ancien;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué répond à cette réclamation de la manière suivante:

« Considérant, à propos de l'absence d'étude et de prise en considération de la valeur historique et patrimoniale de la rue des Pierres et l'absence de conservation du patrimoine existant, que les immeubles de la rue des Pierres ne bénéficient d'aucune protection patrimoniale au sens du Titre V du CoBAT; qu'ils ne sont pas classés, ni inscrits sur la liste de sauvegarde ni en cours de classement ou d'inscription; que l'étude historique jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme devait, pour se conformer aux exigences de l'arrêté du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, uniquement porter sur les parties classées dont l'aspect existant est modifié (article 38), et non sur les immeubles non classés de la rue des Pierres;

Considérant que la démolition des maisons sises 34 et 36, rue des Pierres se justifie en considération de l'avis patrimonial du 29/06/2009 de la Cellule

Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles, qui, suite à une visite de l'intérieur des immeubles de la rue des Pierres, faisait état de [ce] que, au n° 34, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage avaient été transformés et une partie du 1^{er} étage avait été supprimée et que, au n° 36, le rez-de-chaussée avait été transformé à plusieurs reprises; que cet avis concluait que les immeubles n°s 34 et 36 avaient été fort remaniés aux XIX^e et XX^e siècles et qu'ils ne présentaient plus qu'un intérêt patrimonial du point de vue urbanistique, en ce qu'ils témoignaient de l'alignement de l'ancien régime et faisaient partie de la mémoire de la ville;

Considérant que les immeubles projetés sur la largeur des deux parcelles, à la place des maisons démolies, présentent des façades qui respectent le parcellaire et l'alignement existant de la rue des Pierres et qui suivent un rythme de plein et de vides traditionnels avec des châssis en bois et un enduit de façade de teinte différente pour le 34 et pour le 36; que l'architecture de ces immeubles s'intègre harmonieusement dans le front bâti existant de la rue des Pierres.»;

Considérant que la valeur patrimoniale importante revenant aux immeubles situés rue des Pierres, n°s 30 à 38 a été mise en évidence par la Commission royale des Monuments et des Sites; que, dans son avis du 24 juin 2009, elle avait demandé la conservation des maisons sises aux numéros 30 et 34-36, estimant que leur disparition serait «inacceptable sur le plan patrimonial»; que dans son avis du 27 juin 2012, la Commission exprime les considérations suivantes:

« L'ancienne artère constituée par la rue des Pierres est mentionnée depuis la deuxième moitié du XIII^e siècle et fait partie de la route marchande reliant la Grande Île au Coudenberg. Le tronçon situé entre la rue du Midi et le boulevard Anspach est principalement construit de bâtiments néoclassiques datant du dernier quart du XIX^e siècle, lors de l'aménagement des boulevards du centre. Du côté de la rue du Midi, quelques maisons subsistaient d'avant cette campagne urbanistique, dont les n°s 30 à 36. Elles remontaient à la construction de Bruxelles (XVII^e - XVIII^e siècle) et avaient été dotées d'une façade néoclassique au début du XIX^e. Elles présentaient un intérêt patrimonial et historique indéniables. Néanmoins, le permis unique de 2010 autorisait la démolition des n°s 34 et 36 et leur remplacement par un immeuble de logement occupant les deux parcelles. Cette intervention lourde était justifiée par le fait que les biens existants n'offraient pas les superficies minimales requises pour renforcer le logement en compensation des surfaces d'hôtel.

Bien que le projet ait aujourd'hui évolué, ce bâtiment n'a pas vu son gabarit réduit dans le cadre du nouveau projet. En raison de leur implantation stratégique à l'articulation de la trame médiévale et les percées du XIX^e siècle, il serait pourtant raisonnable de respecter les hauteurs de corniche des maisons disparues et de réduire le gabarit à R+2+T pour le n° 34 et R+3+T pour le n° 36»;

Considérant que l'avis du 27 juin 2012 est défavorable en ce qui concerne le projet de reconstruction des numéros 34 et 36; qu'il n'est pas répondu à cet avis; que, par ailleurs, en se limitant à se référer à l'étude historique de la cellule du patrimoine historique de la ville de Bruxelles, qui est loin de dénier aux maisons concernées toute valeur patrimoniale en dépit des transformations subies, sans rencontrer les avis longuement motivés de la Commission royale des Monuments et des Sites, la motivation de l'acte attaqué ne répond pas adéquatement à la

réclamation déposée par la requérante au cours de l'enquête publique; qu'à cet égard également, le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens en l'affaire 207.379;

Affaire 207.382/XV-2147

Considérant qu'en l'affaire 207.382/XV-2147, la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 2, 3, 175 et 300 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, de l'erreur dans les motifs et de l'excès de pouvoir,

en ce que l'arrêté attaqué délivré un permis d'urbanisme relatif «à un bien sis rue des Pierres, 18-20 et 30 et tendant à transformer: au 18-20: aménager au rez-de-chaussée un commerce et un logement de type studio et du logement aux étages; au 30: aménager trois studios» en se fondant notamment sur les premier et second permis d'urbanisme, délivrés les 18 janvier 2010 et 2 août 2011,

alors que ces permis sont illégaux, en manière telle que l'arrêté ministériel attaqué se fonde sur une situation illicite et est dès lors entaché d'illégalité et qu'à tout le moins, l'autorité compétente qui statue sur une situation de fait résultant de la mise en œuvre partielle d'un permis, sans remettre en cause cette situation de fait, avalise, en cas d'illégalité du permis, une situation illicite et infractionnelle;

que dans les développements, la requérante fait valoir qu'un permis d'urbanisme ne peut se fonder sur une situation illicite antérieure qui ne permet pas à l'autorité compétente de délivrer valablement un permis subséquent; qu'elle expose qu'en l'espèce, le permis attaqué «se fonde sur une situation de fait liée à l'exécution du premier permis délivré, notamment en ce qui concerne les atteintes au bâti existant (démolition des numéros 34-36 rue des Pierres, évidemment du numéro 30,...)», que ce permis a été partiellement mis en œuvre par la démolition de trois des plus anciennes maisons de la rue des Pierres, que ce permis est toutefois illégal, ainsi qu'il est soutenu dans le recours enrôlé sous le n° 196.264/XV-1259 et qu'il en va de même du permis délivré le 2 août 2011, critiqué dans le recours portant le n° 201.944/XV-1699, de sorte que le présent permis est entaché d'irrégularité; qu'elle soutient qu'à tout le moins, «l'autorité compétente qui statue sur une situation de fait résultant de la mise en œuvre partielle d'un permis, sans remettre en cause cette situation de fait, avalise, en cas d'illégalité du permis, une situation illicite et infractionnelle»;

qu'en réplique, elle expose que la structuration du bâti existant, lors de la délivrance du permis du 11 octobre 2012, résulte de la mise à exécution des permis d'urbanisme des 18 janvier 2010 et 2 août 2011, puisque ce serait sur la base des

permis antérieurs que les immeubles sis aux n^{os} 34 et 36 rue des Pierres ont été démolis et que l'immeuble situé au n° 30 a été évidé avec une démolition partielle du rez-de-chaussée en façade; qu'elle soutient que dans la mesure où le permis du 11 octobre 2012 se fonde sur la situation générée par les permis antérieurs, il y a un lien incontestable entre les permis concernés de telle sorte que l'illégalité des permis antérieurs rejaillit sur la régularité du permis attaqué;

Considérant que le moyen est dépourvu de pertinence en ce qu'il invoque la démolition des maisons situées rue des Pierres, n^{os} 34 et 36 puisque le permis attaqué ne concerne pas ces immeubles ni les terrains sur lesquels ils étaient implantés;

Considérant que l'acte attaqué ne se fonde pas sur les permis d'urbanisme délivrés les 18 janvier 2010 et 2 août 2011; qu'il ne motive pas l'octroi du permis en raison de l'adoption de ces derniers; qu'il ne se fonde pas davantage sur la situation de fait issue des travaux de transformation effectués dans la maison située rue des Pierres, n° 30, situation de fait qui aurait été considérée comme un acquis que l'autorité communale se serait bornée à entériner; que la requérante ne précise en rien ni n'étaye son affirmation selon laquelle l'autorité compétente aurait avalisé la situation de fait résultant de la mise en œuvre partielle d'un précédent permis; que la demande était d'ailleurs accompagnée d'un double jeu de plans de la situation existante, l'un ayant trait à la situation existante avant le permis du 18 janvier 2010, l'autre à celle postérieure à ce permis; que le permis attaqué est indépendant de ceux qui furent délivrés, à propos d'un autre projet, par les décisions des 18 janvier 2010 et 2 août 2011; que l'illégalité éventuelle de ces derniers n'entraînerait pas par voie de conséquence celle de l'acte attaqué; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le deuxième moyen en l'affaire 207.382/XV-2147 est pris de la violation des articles 2, 3 et 24 du CoBAT, de la violation de la prescription 21 du PRAS, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, du principe de l'utilité de l'enquête publique, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, de la violation des principes de bonne administration, de l'examen insuffisant du dossier de demande et de l'excès de pouvoir,

en ce que le permis attaqué est fondé sur les motifs qu'il comporte,

alors que, première branche, le permis d'urbanisme n'est pas motivé par rapport à la prescription 21 du PRAS relative aux zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en méconnaît la portée,

et alors que, seconde branche, l'autorité ne rencontre pas certaines observations pertinentes émises par les réclamants lors de l'enquête publique;

que dans les développements, après avoir reproduit la prescription 21 du PRAS, la requérante fait notamment valoir qu'il «n'y a pas, pour les biens faisant l'objet de la demande de permis, de plan particulier d'affectation du sol, de règlement d'urbanisme ou de mesures patrimoniales», de sorte que les conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement devaient être arrêtées après avis de la commission de concertation; qu'elle affirme que l'avis de la commission de concertation n'aborde nullement cette problématique et que le permis n'est pas davantage motivé par rapport à la prescription 21 du PRAS relative aux ZICHEE; qu'elle soutient par ailleurs qu'elle avait fait valoir des «atteintes graves au patrimoine» et à la valeur des biens concernés par la demande de permis et qu'elle critiquait en particulier le gabarit des nouvelles constructions et que ni l'avis du fonctionnaire délégué ni la motivation de l'acte attaqué ne rencontrent ses observations, qu'elle estime pertinentes;

Considérant que la ville de Bruxelles répond que le permis d'urbanisme du 11 octobre 2012 ne porte sur aucun immeuble protégé ni sur les immeubles sis 32, 34 ou 36, rue des Pierres, mais exclusivement sur les trois immeubles sis aux n^{os} 18, 20 et 30 de cette rue, que ces immeubles ne bénéficient d'aucune protection et que leurs façades avant aux étages sont, par ailleurs, conservées; qu'elle estime qu'en raison des «confusions» commises par la requérante, la «première branche» du moyen s'avère difficilement compréhensible, la requérante n'indiquant pas en quoi, en l'espèce, l'acte attaqué violerait les dispositions visées au moyen en ce qui concerne les trois seuls immeubles sur lesquels il porte; qu'elle estime que déjà, pour ce motif, le moyen est irrecevable; qu'elle ajoute que la seconde branche «repose également et manifestement sur une erreur de compréhension de la requérante dès lors que l'acte attaqué ne concerne que les immeuble sis rue des Pierres, 18-20 et 30», de sorte que ce permis «ne devait dès lors en rien répondre à des observations de la requérante relatives aux immeubles sis 34 et 36, rue des Pierres...»;

que dans son dernier mémoire, la ville de Bruxelles ajoute que le moyen, tel qu'il est libellé dans la présente requête n'est qu'un «copier-coller» du quatrième moyen de la requête portant le n^o 207.379 et dirigée contre le permis délivré par le fonctionnaire délégué le 19 octobre 2012, ce qui explique pourquoi il ne vise pas précisément les immeubles sis 18, 20 et 30 rue des Pierres; que, par ailleurs, elle rappelle que ces immeubles ne sont pas protégés et que leurs façades avant sont conservées par le projet autorisé par l'acte attaqué; qu'elle conclut que le moyen est irrecevable et non fondé;

Considérant qu'en exposant qu'«il n'y a pas, pour les biens faisant l'objet de la demande de permis, de plan particulier d'affectation du sol, de

règlement d'urbanisme ou de mesures patrimoniales» et en estimant que les conditions particulières devaient donc être arrêtées, la requérante indique avec suffisamment de précision qu'elle soutient que la prescription 21 du PRAS n'est pas respectée en ce qui concerne les biens faisant l'objet de la demande, à savoir les immeubles sis aux n^{os} 18, 20 et 30, de la rue des Pierres; que pour étayer le grief allégué, le moyen rappelle que des «avis viennent conforter la valeur historique et patrimoniale des immeubles de la rue des Pierres», dont «l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites, qui met en évidence la valeur patrimoniale tant pour des immeubles partiellement classés de la rue Maus que des immeubles non classés de la rue des Pierres»; que cette dernière assertion confirme que la critique concerne en tout cas ces immeubles non classés, parmi lesquels figurent ceux qui font l'objet du permis attaqué; que le moyen est bien recevable;

Considérant que la comparaison entre les élévations dans les plans de synthèse de la situation existante avant le permis du 18 janvier 2010, d'une part, et ceux relatifs aux élévations de la situation projetée, d'autre part, font apparaître une modification de la situation de fait des gabarits et de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, à propos des trois maisons situées aux numéros 18, 20 et 30 de la rue des Pierres; que ni l'avis de la commission de concertation ni le préambule de l'arrêté attaqué ne contiennent la moindre motivation consacrée à la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques du périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, ou de promouvoir son embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger; que le moyen est fondé en sa première branche; qu'il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche;

Affaires 196.264/XV-1259 et 201.944/XV-1699

Considérant que dans les derniers mémoires introduits dans les affaires 196.264/XV-1259 et 201.944/XV-1699, la s.a. Triple J Real Estate Development déclare qu'elle «renonce d'une manière irrévocable» aux permis d'urbanisme des 18 janvier 2010 et 2 août 2011;

Considérant que la requérante «se réfère à la sagesse du Conseil d'État quant aux effets d'une éventuelle renonciation d'un permis d'urbanisme, qui constitue une autorisation *in rem*»; qu'elle ajoute que les derniers mémoires de la partie intervenante ne comportent pas la décision de son organe compétent de renoncer irrévocablement aux permis concernés;

Considérant qu'il résulte de l'examen des moyens que les permis d'urbanisme des 11 et 19 octobre 2012 se sont substitués aux permis délivrés les 18 janvier 2010 et 2 août 2011, auxquels, dans les derniers mémoires qu'elle a déposés dans les affaires 196.264 et 201.944, la partie intervenante déclare renoncer «d'une manière irrévocable»; que l'annulation des permis des 11 et 19 octobre 2012 ne fera pas revivre les permis des 18 janvier 2010 et 2 août 2011; que les recours enrôlés sous les n^{os} 196.264/XV-1259 et 201.944/XV-1699 ont donc perdu leur objet en ce qu'ils sont dirigés contre ces permis; qu'il en va de même du recours 196.264, en ce qu'il est dirigé contre la «décision» du fonctionnaire délégué du 21 octobre 2009 de faire application de l'article 191 du CoBAT, laquelle, par ailleurs, ne constitue pas un acte faisant grief et n'est pas un acte susceptible de recours; qu'en raison des circonstances, les dépens afférents à ces deux affaires doivent être mis à charge de la partie intervenante,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires portant les numéros 196.264/XV-1259, 201.944/XV-1699, 207.379/XV-2146 et 207.382/XV-2147 sont jointes.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur les recours 196.264/XV-1259 et 201.944/XV-1699.

Article 3.

Sont annulées:

- la décision du fonctionnaire délégué du 19 octobre 2012 accordant à la s.a. Triple J Real Estate Development un permis d'urbanisme en vue de réaliser un projet mixte de 38 logements et de commerces/horeca rue Maus, 33 à 47, et rue des Pierres, 18-20, 30, 34, 36 et 38;
- la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 11 octobre 2012 accordant à la s.a. Triple J Real Estate Development un permis d'urbanisme en vue de transformer les immeubles sis rue des Pierres, 18-20 (aménager au rez-de-chaussée un commerce et un logement de type studio et du logement aux étages) et 30 (aménager trois studios).

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge la Région de Bruxelles-Capitale, à concurrence de 233,34 euros, à la charge de la Ville de Bruxelles, à concurrence de 116,67 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 600 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le trente juin deux mille quatorze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY