

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 253.495 du 11 avril 2022

A. 234.793/XV-4871

En cause :

- 1. l'association sans but lucratif
INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES,**
- 2. l'association sans but lucratif
ATELIER DE RECHERCHE
ET D'ACTION URBAINES,**
- 3. VEREERTBRUGGHEN Luc,**

ayant tous domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers, 110
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
place de Jamblinne de Meux, 41
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

- 1. la société anonyme
DEBROUCKÈRE DEVELOPPEMENT,**
- 2. la société anonyme
DEBROUCKÈRE LAND,**
- 3. la société anonyme
DEBROUCKÈRE LEISURE,**
- 4. la société anonyme
DEBROUCKÈRE OFFICE,**

ayant toutes élu domicile chez
M^{es} Michel KAROLINSKI
et Benoit GORS, avocats,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 15 octobre 2021,
l'association sans but lucratif Inter-Environnement Bruxelles, l'association sans but

lucratif Atelier de Recherche et d'Action urbaines et Luc Vereertbrugghen demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du Fonctionnaire délégué du 8 juillet 2021 par laquelle est délivré un permis d'urbanisme à la société anonyme Debrouckère Development pour changer l'affectation des immeubles situés sur la place De Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 152 chambres (5015 m²) et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait, démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m²), transformer un bâtiment 8-10 et rénover deux bâtiments sur la place De Brouckère 48-50, reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m²), des immeubles de logement (23.859 m²), dont 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m²), un espace équipement (122 m²) et un parking couvert de 147 emplacements voitures et 22 emplacements motos » et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 16 novembre 2021, les sociétés anonymes Debrouckère Developpement, Debrouckère Land, Debrouckère Leisure et Debrouckère Office demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 18 février 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 mars 2022 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Elisabeth Willemart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Erim Acikgoz, *loco* M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Benoit Gors, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le permis d'urbanisme attaqué concerne un îlot compris sur le territoire de la ville de Bruxelles entre la place De Brouckère, la rue des Augustins, la rue de Laeken et la rue des Hirondelles.

Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), l'îlot est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du côté de la rue de Laeken et de la place De Brouckère.

Les immeubles bordant la place De Brouckère sont compris dans la zone de protection établie par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2002 classant l'« hôtel Métropole » aux n^{os} 23 à 35 de la place De Brouckère.

Au numéro 38 de la place De Brouckère, en intérieur d'îlot, la grande salle du Cinéma Eldorado (actuellement Cinéma UGC De Brouckère) a été classée par un arrêté du 28 avril 1994 qui ne prévoit pas de zone de protection.

Les immeubles sis aux n^{os} 8 à 50 de la place sont inscrits, à titre transitoire, à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région, mais aussi dans la version de cet inventaire publiée sur Internet.

La place De Brouckère est située au carrefour de plusieurs axes structurants patrimoniaux au plan régional de développement durable (PRDD).

2. Le 19 juillet 2019, la première partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme et une demande de permis d'environnement pour un projet mixte.

La demande de permis d'urbanisme a pour objet originel de :

- changer l'affectation des immeubles situés sur la place De Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 145 chambres (5233 m²) et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait;
- démolir un ensemble d'immeubles de bureaux;
- rénover deux bâtiments sur la place De Brouckère aux n^{os} 48-50;
- et reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux, 182 logements, 129 logements pour étudiants et une conciergerie, des commerces et un parking couvert de 201 emplacements.

Le projet n'englobe pas l'immeuble abritant le cinéma UGC De Brouckère (n^{os} 34-38) ni, à l'origine, le bâtiment situé place De Brouckère, n^{os} 8-10.

Une attestation de dépôt de cette demande est dressée par Urban.brussels.

Cette demande de permis est accompagnée, notamment, d'une note explicative et d'un rapport d'incidences réalisé par le bureau d'études Aries Consultants.

3. La demande de permis d'urbanisme est déclarée incomplète et est complétée à plusieurs reprises par le demandeur entre août et décembre 2019. Elle est finalement déclarée complète le 23 décembre 2019.

4. La demande de permis d'urbanisme est soumise à l'avis des instances consultatives et à une enquête publique, organisée du 23 janvier au 6 février 2020.

Le 15 janvier 2020, la commission royale des monuments et des sites (CRMS) émet un avis défavorable.

5. En raison d'un problème lié à la mise à disposition du public des documents de la demande de permis d'urbanisme, durant la première enquête publique, le dossier est soumis à une nouvelle enquête publique organisée du 27 février au 12 mars 2020 et au cours de laquelle vingt-cinq réclamations sont introduites. L'une d'entre elles émane de la première partie requérante.

6. Le 8 juillet 2020, la commission de concertation émet un avis unanime favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme.

Le 16 juillet 2020, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles donne également un avis favorable sous conditions.

Parmi les conditions qui assortissent ces deux avis, l'une d'entre elles concerne le bâtiment J et porte ce qui suit : « Dans l'objectif de garantir l'intégration du projet au cadre bâti environnant, fournir un visuel permettant d'évaluer la pertinence de l'habillage en lames d'aluminium de teinte bronze du volume de couronnement, à la fois à l'aune des choix esthétiques qui ont été opérés pour la rénovation de la tour "Multi", chaque intervention devant marquer sa différence dans un dialogue cohérent, et, au besoin, proposer des variantes, et à la fois pour évaluer la cohérence esthétique des façades existantes, notamment à travers le traitement du petit patrimoine [...] ».

7. Le 30 octobre 2020, en vue de répondre aux conditions fixées par l'avis de la commission de concertation, le demandeur dépose des plans modificatifs de sa demande en application de l'article 177/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

L'objet de la demande de permis modifiée consiste en :

- la démolition d'un ensemble de bureaux,
- la construction :
 - d'un ensemble de 176 logements (variant du studio à l'appartement 3 chambres),
 - d'un immeuble de logements étudiants de 129 chambres et un logement pour concierge (inclus dans les 176 logements),
 - d'un immeuble de bureaux de 6453 m²,
 - d'un hôtel de 152 chambres,
 - de surfaces commerciales,
 - d'une surface d'équipement,
 - d'un parking souterrain (de 147 emplacements voitures et 22 emplacements motos) développé sur 2 niveaux,
- l'aménagement des abords en intérieur d'îlot,
- l'intégration de l'ancien Cheesecake Café (n^{os} 8-10) redéveloppé en espace Horeca + 4 logements (inclus dans les 176 logements évoqués ci-dessus).



ÉLÉVATION PLACE DE BROUCKÈRE - SITUATION PROJETÉE (PU V2)



ÉLÉVATION PLACE DE BROUCKÈRE - SITUATION PROJETÉE (PU V2)

Un *addendum* au rapport d'incidences est déposé.

À la page 42, le rapport d'incidences se lit notamment comme suit :

« Le couronnement du bâtiment de l'hôtel (bâtiment J) a été adapté par rapport à la version précédente qui proposait un revêtement en lames d'aluminium thermolaqué de couleur bronze. Cette teinte a été remplacée par une teinte champagne dont les nuances plus claires permettent de mieux intégrer ce couronnement dans son contexte, notamment avec la nouvelle teinte projetée pour la tour Multi ainsi qu'avec les teintes de façades du projet lui-même ».

8. Le 2 décembre 2020, la CRMS émet un second avis défavorable sur la demande.

9. Une seconde enquête publique est organisée du 3 au 17 décembre 2020 au cours de laquelle trente réclamations sont introduites.

10. Le 10 février 2021, la commission de concertation émet un nouvel avis favorable conditionnel sur la demande.

11. Le 22 février 2021, Bruxelles Environnement délivre le permis d'environnement sollicité. Selon la requête en intervention, cette décision n'a fait l'objet d'aucun recours et est, désormais, définitive.

12. Le 10 mars 2021, le demandeur dépose des nouveaux plans modificatifs en application de l'article 177/1 du CoBAT pour répondre aux dernières conditions assortissant l'avis de la commission de concertation du 10 février précédent.

13. Le 8 juillet 2021, le fonctionnaire délégué délivre à la société anonyme Debrouckère Development le permis d'urbanisme l'autorisant à changer l'affectation des immeubles situés place De Brouckère n^{os} 12-30 pour y intégrer un hôtel de 152 chambres, surélever les bâtiments existants par un volume en retrait, démolir un ensemble d'immeubles de bureaux, transformer le bâtiment aux n^{os} 8-10, rénover deux bâtiments donnant sur la place De Brouckère aux n^{os} 48-52, reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux, des immeubles de logement, dont 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces, un espace équipement ainsi qu'un parking couvert de 147 emplacements pour voitures et 22 emplacements pour motos.

Il s'agit de l'acte attaqué qui fait l'objet d'un avis affiché du 13 au 28 juillet 2021.

14. Le 6 août 2021, la bénéficiaire du permis d'urbanisme avertit Urban.brussels et la ville de Bruxelles de son intention de débiter les travaux le 16 août 2021.

IV. Interventions

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 16 novembre 2021, les sociétés anonymes Debrouckère Développement, Debrouckère Land, Debrouckère Leisure et Debrouckère Office demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

La première société est la bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué.

Dans leur requête en intervention, elles exposent que la première société est titulaire d'un droit de superficie sur le lot sur lequel sont appelés à se développer les logements, les kots étudiants et certains commerces autorisés par le permis attaqué, que la deuxième société est tréfoncière de ce même lot, que la troisième société est propriétaire des lots sur lesquels sont appelés à se développer l'hôtel et certains commerces et logements autorisés par le permis d'urbanisme attaqué et que la quatrième société est propriétaire du lot destiné à accueillir le bâtiment de bureaux et certains commerces autorisés par le permis attaqué.

Il ressort de ces éléments qu'elles ont toutes les quatre un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir leur requête.

V. Recevabilité

V.1. Exception d'irrecevabilité soulevée par les parties intervenantes

Au sujet de la recevabilité *ratione temporis*, les parties requérantes écrivent qu'« une copie du permis d'urbanisme a été transmise à la première requérante le 17 août 2021 (pièce 10) ».

Les parties intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité déduite de la tardiveté du recours.

Elles invoquent l'affichage du permis dès le 13 juillet 2021 à treize endroits autour du site concerné.

Elles relèvent que le siège social de la deuxième partie requérante est situé à 200 mètres du site du projet et à 100 mètres de l'une des affiches annonçant la délivrance du permis et que la troisième partie requérante indique être domiciliée place du Samedi, aux abords immédiats de laquelle plusieurs affiches étaient apposées.

Elles font valoir que les deuxième et troisième parties requérantes n'expliquent pas quand et comment elles ont eu une connaissance effective du contenu du permis attaqué, ni les raisons pour lesquelles leur requête n'a été introduite que le 15 octobre 2021, soit plus de 90 jours après la délivrance du permis contesté et de l'affichage de sa délivrance. Elles estiment que ces parties requérantes n'ont vraisemblablement effectué aucune démarche auprès des autorités compétentes en vue d'avoir une connaissance effective du permis. Elles en déduisent que le recours est tardif en ce qui les concerne.

Elles soutiennent que le communiqué publié sur le site Internet de la première requérante atteste qu'elle avait une connaissance suffisante et certaine du permis attaqué dès le 12 juillet 2021.

Elles estiment que cette partie requérante ne peut pas justifier le délai mis à saisir le Conseil d'État par le temps pris par la partie adverse pour lui adresser une copie du permis d'urbanisme, dès lors qu'en s'adressant à la Région, la première partie requérante s'est méprise puisqu'il ressort explicitement de l'avis d'affichage que c'est à la ville de Bruxelles – et non à la Région – que les tiers doivent adresser leur demande de communication du permis.

Elles ajoutent que, sur l'avis annonçant la délivrance du permis, il était clairement et explicitement indiqué qu'il pouvait être pris connaissance du permis sur un site Internet dédié spécialement à cette fin par le titulaire du permis. Elles produisent des constats d'huissier de justice à l'appui de leurs dires. Elles en déduisent que le contenu du permis était disponible en ligne, dès l'affichage, sans qu'aucune démarche ne doive être accomplie auprès des autorités, si bien que la démarche effectuée auprès d'Urban.brussels, par la première partie requérante, était inutile.

Elles concluent que la requête est irrecevable *ratione temporis*.

V.2. *Appréciation*

Lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié, c'est la connaissance effective de l'acte qui fait courir, pour les tiers, le délai du recours en annulation devant le Conseil d'État. En pareil cas, c'est à celui qui conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard.

Lorsqu'il a connaissance de l'existence de ce permis, il incombe au requérant de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis auprès de l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu en prendre connaissance ou le jour où cette connaissance lui a été refusée. Dès lors qu'il est avéré que le requérant avait, à une date déterminée, une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours à partir de cette date est tardif. S'il ne peut être exigé d'un requérant potentiel qu'il s'enquière à tout moment de l'état d'avancement d'une procédure administrative, il ne peut davantage être admis qu'il diffère, pour un temps indéterminé, la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il la retarde ainsi arbitrairement. La diligence du requérant est appréciée au cas par cas.

En l'espèce, l'avis annonçant la délivrance du permis d'urbanisme attaqué a été affiché à partir du 13 juillet 2021. Il se lit comme suit :

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

Un permis d'urbanisme(1) relatif au changement d'affectation des immeubles situés sur la place de Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 152 chambres (5015 m²) et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait ; la démolition d'un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m²), la transformation du bâtiment 8-10 et la rénovation de deux bâtiments sur la place de Brouckère 48-50, la reconstruction d'un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m²), des immeubles de logement (23859 m²), dont 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m²), un espace équipement (122 m²) et un parking couvert de 147 emplacements voitures et 22 emplacements motos ; (2) a été octroyé (3) par Urban.brussels (4) le 28/7/2021 (5).

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale exclusivement sur rendez-vous par e-mail à l'adresse suivante : urb.archives@brucity.be ;
- <https://www.bruxelles.be/permis-durbanisme-delivres-ou-refuses>
- <https://www.brouckere-permis.be>

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête. Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du 28/7/2021 au 28/7/2021

par (Nom, prénom) [REDACTED]

Signature [REDACTED]

La deuxième partie requérante, dont le siège social est établi à proximité du site, ainsi que la troisième partie requérante, qui est également domiciliée à proximité, sont présumées avoir pu prendre connaissance de l'existence du permis dès l'affichage de l'avis en de multiples endroits autour du site. Elles ne prétendent pas avoir effectué des démarches auprès des autorités communale ou régionale pour obtenir une copie de l'acte attaqué.

Dans ces conditions, le recours formé le 15 octobre 2021, soit plus de soixante jours après l'affichage de l'avis renseignant l'existence du permis attaqué, est tardif et, partant, irrecevable en ce qui les concerne.

La première requérante est dans une situation différente, en ce que son siège social n'est pas établi à proximité du site. L'article qu'elle a publié, le 13 juillet 2021, établit qu'elle avait connaissance, au moins depuis cette date, de l'existence du permis attaqué, ainsi que du contenu de l'avis de la commission de concertation, mais il ne suffit pas à démontrer qu'elle avait une connaissance suffisante et certaine du contenu du permis dès ce moment-là.

Celle-ci a fait diligence pour demander une copie du permis d'urbanisme. Dès le 12 juillet 2021, un représentant de la première partie requérante envoie un courriel à l'administration régionale, adressé au secrétariat d'Urban.brussels, afin d'obtenir une copie électronique du permis d'urbanisme, des plans définitifs du projet, ainsi que des avis donnés par les différentes instances consultatives. Cette demande est rappelée par un courriel du 23 juillet 2021 et est réintroduite le 16 août 2021. Il est alors demandé, le même jour, au représentant de la première requérante de remplir un formulaire de consultation, ce qui est fait immédiatement. Les documents demandés sont transmis à la première requérante, par Urban.brussels, le 17 août 2021.

Certes, la première partie requérante s'est adressée à l'administration régionale, plutôt qu'à l'administration communale. Sa démarche apparaît toutefois compréhensible et n'est pas de nature à contredire sa diligence, puisque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué. La copie demandée a d'ailleurs été transmise par Urban.brussels à la première partie requérante, avec un retard qui ne paraît pas imputable à cette dernière.

La possibilité de télécharger immédiatement le texte de la décision attaquée sur un site Internet dont les coordonnées sont mentionnées sur l'avis d'affichage, exclut en principe que le délai de recours soit suspendu le temps nécessaire pour obtenir communication du contenu du permis. La prise de connaissance de cette information suppose, cependant, que la première partie requérante ait appris la délivrance du permis attaqué par la lecture de l'avis d'affichage.

En l'espèce, il est probable que la première partie requérante, dont le siège social n'est pas établi à proximité du projet et qui a déjà connaissance de l'existence du permis le 12 juillet 2021, n'a pas été incitée à consulter l'avis affiché le lendemain. La prise de connaissance de l'existence du permis par le biais de son affichage n'est pas établie, dans son chef, à ce stade de la procédure. En tout état de cause, elle a fait diligence, dès le 12 juillet 2021, pour obtenir une copie du permis litigieux.

Enfin, le communiqué de presse publié par la bénéficiaire du permis dès le 9 juillet 2021 ne renseigne pas le site sur lequel le texte de la décision peut être téléchargé.

Prima facie, le recours est jugé recevable *ratione temporis* en tant qu'il est formé par la première partie requérante.

Il résulte de ce qui précède que le recours est recevable en tant qu'il est formé par la première partie requérante et irrecevable en tant qu'il est formé par les deuxième et troisième parties requérantes.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. Exposé de l'urgence

VII.1. Thèses des parties

Les parties requérantes font, tout d'abord, valoir que la condition de « l'urgence temporelle » est remplie dès lors que la bénéficiaire du permis a informé les propriétaires des immeubles voisins du début du chantier, aux mois de septembre-octobre 2021, sachant que le permis autorise la démolition de plus de 40.000 m² de surface, principalement de bureaux. Elles exposent que l'absence de suspension conduirait « le requérant » à être confronté à une situation de fait liée aux destructions et aux travaux réalisés, que l'impact sur le patrimoine protégé débutera dès l'implantation du chantier et que l'atteinte en matière d'émissions de gaz à effet de serre commencera également dès le début du chantier.

Elles invoquent ensuite les conséquences dommageables graves et irréversibles que l'exécution immédiate du permis d'urbanisme risque, selon elles, de causer.

En ce qui concerne l'impact patrimonial et paysager, elles observent, tout d'abord, que le projet autorise la démolition de biens qui sont inscrits à l'inventaire, à savoir les immeubles situés place De Brouckère, n^{os} 8 à 50, rue des Augustins, n^{os} 3 à 11 et rue de Laeken, n^o 35, alors que la CRMS a souligné la valeur patrimoniale de ces bâtiments. Elles ajoutent qu'au niveau des bâtiments bordant la place De Brouckère, le projet autorisé prévoit la création d'un volume contemporain en toiture alors que la CRMS avait critiqué cette extension, de même que les interventions projetées sur les espaces intérieurs qui gardent un intérêt esthétique et historique.

En ce qui concerne l'atteinte à la protection de la nature et la lutte contre le réchauffement climatique, elles font valoir que la démolition de l'ensemble des bâtiments et la construction de nouveaux immeubles va engendrer un surplus de dégagement de gaz à effet de serre sans que les émissions de gaz à effet de serre du projet et l'impact de ces émissions sur la pollution de l'air et du climat aient été analysés. Elles critiquent également le fait que, malgré les demandes des associations requérantes et de la CRMS, ni le fonctionnaire délégué ni la demanderesse de permis ne fournissent une analyse comparative du coût environnemental du projet par rapport à un scénario privilégiant la rénovation lourde, sachant que le bilan carbone est nettement moins élevé dans l'hypothèse d'une rénovation.

Dans sa note d'observations, la partie adverse constate que lorsque les parties requérantes ont introduit leur recours en annulation avec demande de suspension, le 15 octobre 2021, le chantier avait été entamé de manière significative depuis près de deux mois. Elle en déduit que la suspension sollicitée ne permettrait plus de prévenir le préjudice qui est déjà partiellement réalisé.

Elle indique que les moyens de la requête concernent essentiellement l'impact de l'opération de démolition et l'atteinte patrimoniale avec la suppression des éléments intérieurs au niveau de la place De Brouckère, la démolition de l'immeuble au coin de la rue de Laeken et de la rue des Augustins et que ces préjudices ont déjà été très largement réalisés sur la base du planning d'exécution. Elle se réfère à des photographies jointes au dossier administratif.

Elle soutient que les motifs de l'urgence reproduisent les griefs formulés par les parties requérantes à l'appui de leurs moyens alors que ceux-ci ne sont pas sérieux dans la mesure où l'opération de démolition / reconstruction et ses impacts environnementaux ont fait l'objet d'une analyse, à l'initiative de la demanderesse de permis, et dans la mesure où l'impact patrimonial n'est pas établi, comme elle estime l'avoir largement démontré à l'analyse du deuxième moyen de la requête.

Elle ajoute que l'atteinte évoquée qui est en lien avec l'extension en hauteur de certains bâtiments situés le long de la place De Brouckère, ne sera pas réalisée immédiatement mais dans le cadre des phases II et III du projet, soit avec des échéances nettement plus lointaines.

Les parties intervenantes prétendent que la condition de l'urgence n'est pas remplie en l'espèce.

Elles font tout d'abord valoir que les inconvénients allégués – soit les risques de préjudices patrimoniaux et environnementaux – se confondent avec les moyens alors que les moyens ne peuvent pas fonder l'urgence et inversement.

Elles ajoutent que les inconvénients allégués ne sont pas personnels aux parties requérantes et ne présentent pas le caractère de gravité et d'irréversibilité requis. Elles prennent argument de ce que la requête n'évoque l'urgence que pour « le requérant », au masculin singulier. Elles soutiennent que les inconvénients que les parties requérantes énumèrent sont généraux et non individualisés sans être rattachés *in concreto* à leur situation personnelle. Elles affirment que les parties requérantes ne sont pas en droit de se prévaloir d'un risque de préjudice collectif. Elles font valoir que l'objet social de la deuxième partie requérante n'évoque pas la défense de l'environnement et que la troisième partie requérante ne prétend pas avoir une vue sur les immeubles concernés. Elles estiment que l'enseignement des arrêts cités par les parties requérantes ne sont pas transposables à la présente cause.

Enfin, elles exposent que les inconvénients allégués sont déjà consommés, puisque l'installation et la mise en œuvre du chantier ont eu lieu fin août, soit près d'un mois avant l'introduction de la requête unique qui invoque un impact se produisant dès le début du chantier. Elles ajoutent que l'attitude adoptée par les parties requérantes dément, en l'espèce, l'urgence dès lors qu'en n'introduisant pas plus tôt une demande de suspension et même une demande de suspension d'extrême urgence, elles ont contribué directement à la réalisation des prétendus inconvénients dénoncés par la requête, alors même qu'elles avaient connaissance de la date de commencement des travaux. Elles précisent qu'à l'heure actuelle, les démolitions craintes sont en cours.

VII.2. Appréciation

Au regard de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose, notamment, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une suffisante gravité telle que, s'il fallait attendre l'issue de la procédure en annulation, il risquerait de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles ». À cet égard, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle de la partie requérante sont susceptibles d'être pris en compte.

Pour justifier l'urgence à l'appui de sa demande de suspension, la première partie requérante dénonce des inconvénients se traduisant, d'une part, par un impact patrimonial et paysager et, d'autre part, par une atteinte à la protection de la nature et à la lutte contre le réchauffement climatique.

L'impact patrimonial et paysager qui est invoqué résulte tout d'abord de « la démolition des immeubles situés sur la place De Brouckère et de l'immeuble d'angle de la rue de Laeken et de la rue des Augustins (ex-immeuble Assubel) ».

Il résulte du dossier administratif que la première partie intervenante a signifié à la partie adverse son intention de démarrer les travaux le 16 août 2021. Dans sa note d'observations, la partie adverse explique que les préjudices résultant de la suppression des éléments intérieurs au niveau de la place De Brouckère et de la démolition de l'immeuble au coin de la rue de Laeken et de la rue des Augustins « ont déjà été très largement réalisés sur la base du planning d'exécution ». Dans leur requête, les parties intervenantes indiquent, quant à elles, que « les démolitions crainues sont en cours ». À l'audience, elles déposent des photographies dont il résulte qu'une partie des bâtiments de la rue des Augustins est démolie et que les façades de la place De Brouckère sont maintenues par des épingles. À l'audience, les parties requérantes ne le contestent pas et se réfèrent au rapport.

La suspension de l'exécution de l'acte attaqué ne peut plus prévenir le dommage résultant des démolitions déjà réalisées, qui doit, en conséquence, être considéré comme consommé.

L'impact patrimonial et paysager invoqué par la première partie requérante résulte également de la reconstruction d'un nouveau bâti et, particulièrement, de « la création d'un volume contemporain en toiture pour y abriter, notamment, le restaurant de l'hôtel, une terrasse, des chambres et divers locaux ». La date exacte de l'achèvement des travaux de reconstruction n'est pas connue. Eu égard à l'importance et à la nature des travaux autorisés, il ne peut être considéré que le dommage allégué serait aisément réversible en cas d'annulation de l'acte attaqué. La suspension de l'exécution de l'acte attaqué est de nature à prévenir le préjudice redouté découlant de la conception des nouveaux immeubles.

Quant au caractère personnel du dommage, une association qui entend agir pour la défense d'intérêts collectifs peut se prévaloir, pour demander la suspension de l'exécution d'une décision administrative, du préjudice moral

résultant de l'atteinte grave que l'exécution immédiate de cette décision risque de porter aux principes inscrits dans son objet statutaire.

En l'espèce, l'objet social de la première partie requérante, défini à l'article 3 de ses statuts, inclut, entre autres, la promotion d'un aménagement du territoire et d'un urbanisme adapté aux besoins des habitants ainsi que la protection du patrimoine, de l'environnement et de la nature.

Le projet qui fait l'objet de l'acte attaqué revêt une nature et une ampleur susceptibles de lui conférer un impact certain sur l'aménagement urbain d'un îlot relevant de la sphère géographique d'activités de la première partie requérante et situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement. Son préjudice peut être considéré comme relevant d'une atteinte à son objet social.

Quant à la gravité du dommage, si les biens concernés par le projet ne font pas l'objet de mesures juridiques de protection qui leur soient spécifiques, la gravité du dommage peut toutefois être admise, lorsque les constructions à ériger sont à proximité de monuments et de sites classés ou d'un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Le risque de dénaturation des caractéristiques du cadre bâti environnant peut motiver la suspension de l'exécution d'un permis lorsque ces constructions sont destinées à s'insérer dans un quartier dont certaines composantes présentent des qualités architecturales justifiant une protection juridique spéciale et qui se caractérisent par une homogénéité architecturale.

Il appartient, dans ce cas, au requérant de démontrer les qualités esthétiques ou architecturales du bien menacé et la gravité de l'atteinte qui y serait portée. De ce point de vue, les avis de la CRMS revêtent une importance particulière.

En l'espèce, l'îlot est situé au PRAS en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement. Le front bâti des immeubles qui bordent la place De Brouckère affecté par le projet est situé dans la zone de protection de l'hôtel Métropole. Les immeubles concernés sont en majorité repris à l'inventaire publié sur Internet (mais non au *Moniteur belge*). Les immeubles situés aux n^{os} 8-10, 12-14-16-18-20-22-24, 26-30 y font l'objet d'une notice descriptive détaillée, de même que ceux qui sont situés aux n^{os} 48-48b et 50. L'inventaire consacre également une notice à la place De Brouckère elle-même. L'immeuble situé à l'angle de la rue des Augustins et de la rue de Laeken est aussi repris à l'inventaire.

Dans le premier avis, formulé au sujet de la demande initiale, la CRMS observait notamment ce qui suit :

- « La place De Brouckère, reliant le boulevard Anspach aux boulevards A. Max et E. Jacqmain, fait partie de ces artères du centre créées lors de la percée de 1867-1871 à travers le Pentagone. Elle est bordée d'immeubles imposants, aux façades éclectiques, dont certaines ont été primées lors du concours de 1872-76. Si le front bâti de la place a majoritairement gardé ses façades soignées et dès lors une enfilade de grande valeur patrimoniale, des transformations importantes ont affecté l'îlot et ses abords [...] ».

Les parties requérantes font valoir que l'extension de l'hôtel par un volume contemporain en toiture est fermement critiquée par la CRMS dans son avis sur le projet initial et que les modifications opérées à la suite de l'avis de la commission de concertation sont également critiquées par la CRMS dans son second avis.

Au sujet de cette rehausse, le premier avis de la CRMS, mentionne notamment ce qui suit :

- « La CRMS est fermement défavorable au projet de démolition totale et de façadisme qui en résulte, pour des raisons d'impact négatif d'un point de vue environnemental, patrimonial et sur le plan du paysage urbain et de ses perspectives. De manière générale, il y a là encore, place De Brouckère, un très bel exemple d'ensemble urbain qui dialogue de manière harmonieuse avec le côté impair de la place, que le projet de rehausse perturberait de manière irréversible et inacceptable. [...] »

[...]

La CRMS s'oppose catégoriquement au nouveau volume contemporain projeté au-dessus des façades remarquables de la place De Brouckère. En effet, cette vue de l'une des places principales de Bruxelles affiche une symétrie et une harmonie bien présente, qu'il convient de préserver. De plus, ces façades de qualité, tout en formant un front bâti homogène, fonctionne[nt] chacune comme une entité autonome, avec un rythme vertical de maison étagée sous une toiture indépendante. Une surhausse vue comme une barre horizontale viendrait en perturber la qualité de l'alignement et la terrasse soulignant ces lignes horizontales ne correspond pas à une forme urbaine ni à une architecture du centre-ville bruxellois ».

Le second avis, donné à propos du projet modifié, se lit notamment comme il suit :

- « Face à ce projet légèrement amendé, la CRMS réitère son avis fermement défavorable. Le projet de démolition, démesurée et déraisonnable, et de façadisme est toujours d'actualité, voire même renforcé puisque la dernière maison de la place (n° 8-10), ajoutée désormais au projet, voit, elle aussi, uniquement sa façade préservée. La rehausse projetée est maintenue; le choix de venir profondément altérer, de manière irréversible, l'équilibre et l'harmonie des deux enfilades éclectiques qui se font face place De Brouckère, n'est donc pas remis en cause. La CRMS le déplore.

[...]

En conclusion, les modifications apportées au projet sont plutôt d'ordre cosmétique et ponctuel, sans remise en cause des fondamentaux du projet, pour lequel la CRMS a déjà rendu son avis de manière claire le 15/01/2020. L'Assemblée réitère fermement sa désapprobation face à l'ampleur des démolitions et le préjudice à prévoir pour la place De Brouckère et ses alignements historiques, notamment par l'ajout d'une telle rehausse.

Il y a là encore, place De Brouckère, un très bel exemple d'ensemble urbain qui dialogue de manière harmonieuse avec le côté impair de la place, que le projet de rehausse perturberait de manière irréversible et inacceptable. Outre les perspectives de la place, l'enjeu se joue également dans les autres rues de l'îlot où des immeubles à valeur patrimoniale, notamment de facture plus récente, ponctuent le paysage urbain. L'intervention paraît en outre absolument déraisonnable du point de vue de son bilan carbone, à l'heure où les enjeux environnementaux et de durabilité sont au cœur des préoccupations.

[...]

La CRMS s'étonne que le projet arrive à ce stade sans étude plus approfondie - malgré les demandes répétées dans les avis précédents très défavorables de la CRMS - d'analyse historique des bâtiments place De Brouckère (seul un inventaire photographique accompagne la demande) et d'évaluation patrimoniale des immeubles de bureaux et, vu l'ampleur des destructions programmées, sans justification approfondie et convaincante de l'impossibilité de réaménager l'existant et de le réaffecter ».

L'acte attaqué autorise la démolition de la majorité des immeubles de l'îlot, seules les façades bordant la place De Brouckère étant sauvegardées, et la reconstruction de l'îlot au moyen d'immeubles neufs. Certains d'entre eux font l'objet de contestations du point de vue de leur intégration dans leur environnement bâti; il en va singulièrement ainsi de la rehausse contemporaine surplombant les immeubles donnant sur la place et visible depuis celle-ci.

En raison de l'ampleur des travaux autorisés, de leur situation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et de l'impact sur la zone de protection de l'hôtel Métropole, l'exécution immédiate de l'acte attaqué est de nature à engendrer des conséquences dommageables graves et difficilement réversibles.

La gravité du dommage résultant de l'impact patrimonial et paysager peut donc être en partie admise (pour les travaux non encore achevés) en ce qui concerne la première partie requérante.

En revanche, tel qu'il est exposé dans la requête, le second dommage invoqué, à savoir l'« atteinte à la protection de la nature et la lutte contre le réchauffement climatique », se confond avec le premier moyen, sans établir *in concreto* l'importance du préjudice redouté découlant de l'exécution immédiate de

l'acte attaqué, étant entendu que, selon l'outil élaboré par la première partie requérante, le taux des émissions de gaz à effet de serre découlant de la réalisation du projet est inférieur au taux qui résulterait du maintien de la situation existante.

En outre, la suspension de l'exécution de l'acte attaqué ne serait plus de nature à prévenir ce second dommage, pour ce qui concerne les démolitions déjà réalisées.

L'urgence est ainsi établie pour ce qui concerne les travaux non encore achevés et, notamment, la construction de la rehausse contemporaine surplombant les immeubles donnant sur la place De Brouckère.

VIII. Deuxième moyen

VIII.1. Thèses des parties

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 2, 3, 188, 190, 207, 237 du CoBAT, de la prescription n° 21 du PRAS relative à la ZICHEE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de l'effet utile de l'enquête publique et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les parties requérantes font valoir que le permis, sur la base de la motivation qu'il contient, autorise plusieurs interventions radicales sur des immeubles qui présentent un intérêt patrimonial certain, alors que cette motivation ne permet pas de comprendre pourquoi l'autorité s'écarte des avis et réclamations émis à ce sujet, durant l'instruction du dossier, et ne permet pas d'apprécier suffisamment la conformité des interventions autorisées au regard des contraintes de protection de ces immeubles.

Elles soutiennent que les bâtiments concernés par le projet disposent d'un intérêt patrimonial intrinsèque et d'un intérêt patrimonial lié à l'espace public dans lequel ils s'insèrent et à l'ensemble architectural environnant, démontré par la protection qui leur est accordée.

Elles entendent souligner que le projet se situe au sein d'un « axe structurant patrimonial » au PRDD, que l'avis de la CRMS est requis, que celle-ci a émis de fermes critiques et que, lors de l'enquête publique, de nombreuses critiques ont également été formulées au sujet de l'impact patrimonial des interventions

proposées, les critiques portant, essentiellement, sur les bâtiments situés sur la place De Brouckère.

Elles rappellent que ces bâtiments sont repris à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois (à l'exception de l'immeuble sis aux n^{os} 2 et 4), que les façades à rue et la pente à rue de la toiture de ces bâtiments sont situées dans la zone de protection de l'immeuble classé Hôtel Métropole et qu'ils sont situés en ZICHEE au PRAS et sur un axe structurant patrimonial au PRDD. Elles font valoir qu'à l'exception du bâtiment sis aux n^{os} 2 et 4, ils présentent eux-mêmes une grande valeur patrimoniale, mise en exergue par la CRMS.

Elles reprochent au projet de prévoir la création d'un volume contemporain en toiture qui avait été fermement critiqué par la CRMS dans son premier avis. Elles relèvent que la commission de concertation avait considéré que « l'intervention majeure sur cet ensemble consiste en l'ajout d'un volume de deux niveaux couronnant les façades historiques, de mitoyenneté à mitoyenneté, implanté en retrait de l'alignement et recouvert de lames en aluminium de teinte bronze » et avait reconnu qu'« il s'agit d'un changement radical, sans équivalent sur la place De Brouckère, et que la rupture stylistique entre le volume ajouté et le style architectural éclectique a pour conséquence d'affirmer le caractère décoratif et factice des façades historiques ». Elles soulignent que, à la suite du premier avis de la commission de concertation, la demanderesse de permis a déposé des plans modifiant uniquement la couleur des châssis de la rehausse, passant d'un ton brun à un ton champagne. Elles observent que la CRMS a réitéré son avis fermement défavorable face à ce projet légèrement amendé.

Selon elles, la motivation de la décision attaquée ne rencontre pas ces critiques. Elles relèvent que la commission de concertation indique uniquement que « la couleur champagne clair de la rehausse en retrait en métal anodisé améliore son impact visuel en contribuant ainsi à une meilleure lecture des élévations historiques ». Elles reproduisent aussi la motivation de l'acte attaqué sur ce point.

De leur point de vue, les motifs de l'acte attaqué sont inadéquats et en totale contrariété avec l'avis de la CRMS. D'abord, elles estiment notamment que la volonté d'« affirmer » la fonction d'hôtel et de créer une terrasse est totalement étrangère à la question de la préservation de l'harmonie architecturale des lieux. Ensuite, elles n'aperçoivent pas en quoi la nécessité de créer un recul en façade arrière impose de créer un nouveau volume en rehausse. Enfin, elles considèrent que l'existence de la tour Multi ne peut justifier une dégradation de l'harmonie de la place De Brouckère. Elles ajoutent que c'est erronément que le fonctionnaire

délégué indique que les lames en aluminium ont une teinte bronze puisque le demandeur a modifié son projet pour leur donner une teinte « champagne ».

Elles exposent encore que la remarque de la commission de concertation selon laquelle « la rupture stylistique entre le volume ajouté et le style architectural éclectique a pour conséquence d'affirmer le caractère décoratif et factice des façades historiques » est également en contradiction avec la position de la CRMS et manifeste une absence de prise en considération des impératifs patrimoniaux quant à la préservation de l'harmonie architecturale de la place De Brouckère.

Elles estiment que cette absence de considération se retrouve également dans le traitement réservé aux espaces intérieurs de ces bâtiments, dont le fonctionnaire délégué autorise la démolition presque intégrale sans justification précise alors que la CRMS en avait demandé le maintien et sans que l'on puisse se satisfaire des explications de la commission de concertation.

En ce qui concerne l'immeuble situé à l'angle de la rue de Laeken et de la rue des Augustins (ex-Assubel), elles indiquent que celui-ci est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, et qu'il sera entièrement démoli sans tenir compte de l'intérêt patrimonial de sa conservation, souligné par la CRMS.

Elles concluent que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre pourquoi l'autorité s'écarte des avis et réclamations émis à ce sujet durant l'instruction du dossier, qu'elle énonce des informations erronées quant à l'intérêt patrimonial de certaines parties des immeubles et ne justifie pas assez la conformité des interventions autorisées au regard des contraintes de protection de ces immeubles.

En ce qui concerne la rehausse projetée place De Brouckère, la partie adverse invoque la note explicative accompagnant la demande de permis, le rapport d'incidences, l'avis du 8 juillet 2020 de la commission de concertation, l'*addendum* au rapport d'incidences, l'avis du 10 février 2021 de la commission de concertation ainsi que l'acte attaqué, dont elle reproduit de larges extraits, pour en déduire que le fonctionnaire délégué et la commission de concertation ont examiné ce volet du projet en ayant égard non seulement aux façades de la place De Brouckère mais également au contexte urbain environnant marqué par l'hôtel Métropole et par la tour Multi et le bâtiment haut du centre administratif.

Elle écrit que s'il est certain que la CRMS et les parties requérantes ne partagent pas le parti architectural de la demanderesse de permis et l'appréciation du

bon aménagement des lieux de l'auteur de l'acte attaqué, il n'en demeure pas moins que cette appréciation est consacrée dans une motivation suffisante et adéquate qui n'est entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation.

Quant à la conservation des espaces intérieurs, elle cite le rapport d'incidences, l'avis du 8 juillet 2020 de la commission de concertation, le rapport d'incidences complémentaire et elle souligne que, dans son second avis, la commission de concertation a rappelé que les « immeubles ne présentent pas de caractéristiques patrimoniales particulières qui justifieraient leur maintien (du fait notamment de leurs rénovations successives) » et que cette appréciation a été partagée par le fonctionnaire délégué.

Elle en déduit que les éléments intérieurs qui présenteraient un intérêt ne sont pas autrement démontrés (la CRMS se limitant à des considérations extrêmement générales contredites par l'ensemble des éléments apportés par la demanderesse de permis) et, pour ceux existant encore, ils sont, selon elle, en très mauvais état de conservation.

S'agissant de l'immeuble situé à l'angle de la rue des Augustins et de la rue de Laeken, la partie adverse cite le rapport d'incidences, l'avis du 8 juillet 2020 de la commission de concertation, la justification apportée par la demanderesse de permis pour répondre à cet avis ainsi que le second avis de la commission de concertation.

Elle soutient que, sur la base de l'ensemble des éléments portés à sa connaissance, elle disposait d'une connaissance précise de la situation patrimoniale de l'immeuble repris à l'inventaire mais que, tout comme la commission de concertation, elle a néanmoins considéré que cet intérêt devait céder par rapport à la reconversion de l'ensemble de l'îlot et à l'impossibilité de cette réaffectation vu la configuration du bâtiment existant.

Elle ajoute que, même si la CRMS ou les parties requérantes ne partagent pas l'option choisie, il n'en demeure pas moins que celle-ci repose sur une motivation adéquate et suffisante et qu'elle n'est entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation.

Les parties intervenantes objectent que, faute d'exposer en quoi ces dispositions seraient violées, le moyen est partiellement irrecevable en tant qu'il vise les objectifs généraux de la politique de développement territorial (articles 2 et 3 du CoBAT), la compétence du fonctionnaire délégué de délivrer certains permis

d'urbanisme (article 188 du CoBAT), l'impact de l'évaluation des incidences sur la décision d'octroi d'un permis d'urbanisme (article 190 du CoBAT), la soumission des demandes de permis d'urbanisme portant sur un bien à l'inventaire à l'avis de la commission de concertation (article 207 du CoBAT) et la soumission des demandes de permis d'urbanisme portant sur un bien repris dans le périmètre de protection d'un bien classé à l'avis consultatif de la CRMS (article 237 du CoBAT).

Elles estiment qu'il en est de même en tant qu'il se fonde sur le « principe de l'effet utile de l'enquête publique », principe non autrement développé par le recours et qui n'est pas consacré par la jurisprudence en tant que fondement adéquat et autonome d'un moyen d'annulation.

Sur le fond, elles indiquent que la question des démolitions a « transcendé » l'intégralité de la procédure d'adoption de l'acte attaqué notamment en raison de l'opposition de principe manifestée par les parties requérantes lors des différentes enquêtes publiques. Selon elles, la seule lecture du permis attaqué permet de comprendre aisément et indubitablement les raisons qui ont poussé l'autorité à admettre ces démolitions.

Elles soutiennent que le raisonnement des parties requérantes est entaché d'une erreur de droit quant à l'intérêt patrimonial des immeubles en cause puisqu'aucun des immeubles concernés par la demande de permis d'urbanisme n'est visé par un arrêté de classement ou repris sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier, de telle sorte qu'ils ne sont pas considérés comme présentant un intérêt patrimonial particulier qui justifierait leur protection.

Elles affirment que les façades des immeubles de la place De Brouckère sont situées uniquement dans une zone de protection, celle de l'hôtel Métropole, et qu'elles seraient reprises à l'inventaire pour la seule raison qu'elles datent d'avant 1932. Elles concèdent que ces immeubles présentent un certain intérêt patrimonial et répètent que leurs façades sont dès lors conservées, au contraire de leur intérieur, dès lors que les interventions subies au fil du temps ont dénaturé leur intégrité patrimoniale.

Elles objectent que l'immeuble situé à l'angle de la rue de Laeken et de la rue des Augustins n'est pas repris à l'inventaire et que cet immeuble de style moderniste date d'après 1932, de telle sorte que la présomption établie par l'article 333 du CoBAT ne s'applique pas, sachant qu'aucune inscription n'a été publiée au *Moniteur belge*.

Elles plaident qu'en réponse aux avis de la CRMS et aux réclamations, l'autorité délivrante a, à plusieurs reprises, dans le permis lui-même, exposé les raisons qui l'ont poussée à admettre la démolition/reconstruction proposée et l'absence de l'impact négatif du projet sur le patrimoine. Elles citent les antécédents de l'affaire qui sont reproduits dans l'acte attaqué, des extraits des avis de la commission de concertation repris à son compte par le fonctionnaire délégué, les éléments de motivation propres au fonctionnaire délégué relatifs à l'hôtel envisagé sur la place De Brouckère, pour constater que la seule lecture de ces éléments permet de comprendre les raisons qui ont justifié la démolition autorisée, en opposition aux critiques des première et deuxième parties requérantes et à l'avis consultatif de la CRMS.

Selon elles, une réponse explicite est ainsi donnée à toutes les critiques de la CRMS, dont notamment celles relevées par le recours, qui sont relatives à l'impact du projet sur la place De Brouckère et le paysage urbain, l'autorité décidant notamment que la place est « suffisamment vaste et que la terrasse est implantée suffisamment en hauteur pour ne pas engendrer de nuisance directe sur le bâti environnant », aux démolitions autorisées et à l'harmonie des façades et au parcellaire, en précisant notamment que la toiture existante était déjà continue sur l'ensemble des façades et que toute marque du parcellaire initial avait disparu lors des rénovations antérieures.

Elles concluent que le permis attaqué est ainsi valablement motivé en la forme et sur le fond et que le seul fait que les parties requérantes ne soient pas d'accord avec les conclusions de la partie adverse et regrettent la démolition projetée n'est pas de nature à rendre l'acte attaqué irrégulier.

Elles citent l'arrêt n° 138.780, du 6 juillet 2017, qui a décidé que « lorsque la motivation du permis d'urbanisme litigieux permet aux riverains requérants de connaître la position de l'autorité au sujet des observations qu'ils ont formulées, leur désaccord ne rend pas cette motivation inadéquate ».

VIII.2. Appréciation

VIII.2.1. L'exception d'irrecevabilité soulevée par les parties intervenantes

Les articles 2 et 3 du CoBAT définissent les objectifs de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et visent, entre autres, les besoins patrimoniaux et environnementaux de la collectivité ainsi que la gestion qualitative

du cadre de vie, de même que la conservation et le développement du patrimoine culturel et paysager, ce qui est pertinent en l'espèce.

L'article 188 du CoBAT a trait à la compétence du fonctionnaire délégué, auteur de l'acte attaqué.

L'article 190 du CoBAT est relatif au contenu de la décision lorsque la demande est soumise à l'évaluation préalable de ses incidences sur l'environnement, ce qui est le cas en l'espèce.

Des biens concernés par le projet litigieux sont en tout ou en partie inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale, ne fût-ce qu'en application de l'article 333 du CoBAT, ou inclus dans une zone de protection. Il est donc compréhensible que les parties requérantes invoquent les articles 207 et 237 du CoBAT à l'appui de la thèse selon laquelle les formalités prévues par ceux-ci n'ont pas été utilement appliquées.

La demande de permis a été soumise à l'enquête publique et les parties requérantes reprochent à l'acte attaqué de ne pas avoir répondu de manière adéquate aux réclamations. En visant l'effet utile de l'enquête publique, la requête unique permet aux parties adverse et intervenantes de comprendre la critique de légalité qui est formulée.

L'exception d'irrecevabilité doit être rejetée.

VIII.2.2. Quant au fond

L'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit, d'abord, avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient, ensuite, de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et, enfin, d'apprécier son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux.

En vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la

construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis doit exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant.

L'appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même être meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En fait, il n'est pas contesté en l'espèce que la place De Brouckère constitue, du point de vue patrimonial, un lieu emblématique du centre de la ville de Bruxelles.

L'acte attaqué précise que « la place De Brouckère constitue la charnière des interventions urbanistiques ayant eu lieu de 1867 à 1871, époque de la création des boulevards centraux, qu'elle a conservé une bonne cohérence architecturale à l'exception des deux immeubles administratifs qui la jouxtent côté sud (la tour Multi, 1967-69 et le centre administratif de la ville de Bruxelles, 1967-71) et quelques immeubles fonctionnalistes dont celui faisant l'objet de la demande à l'angle de la rue des Augustins et de la place De Brouckère ».

Ce n'est pas parce que les façades de la place De Brouckère ne font pas elles-mêmes l'objet de mesures juridiques de protection, qu'elles seraient dépourvues de tout intérêt patrimonial et paysager. L'acte attaqué reconnaît qu'il s'agit de « façades historiques ». Outre le fait qu'elles sont situées dans la zone de protection de l'hôtel Métropole et participent donc à la protection des abords de celui-ci, elles sont inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural, non seulement en vertu de l'article 333 du CoBAT, mais aussi dans la version de cet inventaire publié sur Internet. La circonstance que cet inventaire n'a pas encore été publié au *Moniteur belge* conformément à l'article 207, § 4, du CoBAT ne le prive pas de sa valeur de référence. Les biens sont également repris en ZICHEE au PRAS.

Au cours des enquêtes publiques, la première partie requérante, notamment, avait émis des critiques au sujet des gabarits et de l'aspect patrimonial.

Elle avait notamment relevé que « le rapport d'incidences ne traite des qualités esthétiques des nouveaux volumes projetés et des questions de respect du patrimoine que sous l'angle volumétrique » et avait regretté que « ces arguments sur la volumétrie des immeubles se faisant face ne permettent pas de conclure au respect des qualités patrimoniales de la place [...] ». D'autres réclamations dénonçaient le caractère inadéquat de la rehausse au-dessus des façades de la place De Brouckère ainsi que la dénaturation de la perspective depuis cette place.

L'impact patrimonial et paysager de la construction d'un volume contemporain surplombant les façades des immeubles bordant la place De Brouckère a également été très sévèrement critiqué par la CRMS dans ses deux avis précités.

La motivation formelle de l'acte attaqué doit permettre de comprendre les motifs pour lesquels l'autorité s'écarte, le cas échéant, des considérations émises par la CRMS.

L'acte attaqué consacre les considérants suivants aux façades des immeubles de la place De Brouckère et à la construction du volume contemporain les surplombant, en dérogation à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU, à concurrence de 11,50 mètres :

« [...]

Considérant que seules les façades des immeubles n^{os} 8 à 30 de la place De Brouckère sont conservées, que l'entièreté du bâti situé derrière ces façades est voué à la démolition, que ces immeubles avaient déjà fait l'objet de transformations lourdes par le passé, qu'au vu des documents déposés à l'appui de la demande, il ne subsiste pas d'éléments patrimoniaux susceptibles de justifier le maintien de l'ensemble et que le projet d'aménagement d'un hôtel est difficilement compatible avec le maintien du gros-œuvre et du parcellaire actuel;

Considérant que la forme initiale de la toiture n'est pas conservée, qu'il s'agissait d'une toiture à simple versant, continue sur l'ensemble des façades, et que toute marque du parcellaire initial avait déjà disparu lors des rénovations antérieures;

Considérant que l'intervention majeure sur cet ensemble consiste en l'ajout d'un volume de deux niveaux couronnant les façades historiques, de mitoyenneté à mitoyenneté, en dérogation au Titre I article 6 du RRU, à concurrence de 11.50 mètres, implanté en retrait de l'alignement et recouvert de lames en aluminium de teinte bronze;

Considérant que cette modification majeure s'effectue dans le but d'affirmer la nouvelle affectation d'hôtel aménagé sur la place De Brouckère, que les anciens immeubles disposaient de très peu de recul en façade arrière du fait de la présence d'un imposant volume bâti en intérieur d'îlot ce qui rendait leur reconversion difficile;

Considérant que la terrasse projetée côté place De Brouckère, au pied du volume ajouté en toiture a pour but d'offrir un panorama sur la place, que celle-ci est suffisamment vaste et que la terrasse est implantée suffisamment en hauteur que pour ne pas engendrer de nuisance directe sur le bâti environnant;

Considérant que la tour Multi exerce un impact non négligeable sur la place, qu'un rapport visuel se créera *de facto* avec la nouvelle intervention, que l'habillage en lames d'aluminium de teinte bronze marque sa différence avec l'habillage clair de la tour Multi, ce qui établira une nouvelle cohérence architecturale sur la place;

[...] ».

Le motif relatif à la cohérence architecturale de la place est entaché d'une erreur de fait ou à tout le moins d'une erreur matérielle puisque, en cours de procédure administrative, le projet a été modifié sur ce point afin de proposer une teinte champagne pour les lamelles d'habillage de la rehausse en toiture, remplaçant la teinte bronze. En effet, dans son premier avis, la commission de concertation avait mis en cause la pertinence de l'habillage en lames d'aluminium de teinte bronze « et ce en regard des choix esthétiques qui ont été opérés pour la rénovation de la tour, chaque intervention devant marquer sa différence dans un dialogue cohérent ».

Le considérant selon lequel la place est assez vaste et la terrasse est implantée suffisamment en hauteur, pour ne pas engendrer de nuisance directe sur le bâti environnant, est très sommaire. En effet, il résulte des montages photographiques versés au dossier, que la rehausse, à partir des façades historiques qu'elle surplombe, sera visible depuis la place De Brouckère mais aussi depuis l'hôtel Métropole, classé, sans que l'impact de cette vue sur la cohérence architecturale de la place ne soit analysé.

Le Conseil d'État n'aperçoit pas en quoi l'impact non négligeable déjà exercé sur la place De Brouckère par la tour Multi justifierait qu'un nouvel impact – peut-être aussi dommageable – soit admis au-dessus de façades présentant, elles, un intérêt patrimonial, au risque de dégrader l'ensemble architectural historique qu'elles forment.

Les considérations relatives à la nouvelle affectation d'hôtel, au peu de recul en façade arrière et à la difficulté de la reconversion des anciens immeubles sont dénuées de pertinence pour apprécier l'impact de la création de la rehausse sur la cohérence architecturale des lieux.

Le fonctionnaire délégué déclare se rallier à la motivation reprise dans l'avis de la commission de concertation du 8 juillet 2020, reproduit dans l'acte attaqué, « pour tout ce qui n'est pas spécifiquement et complémentirement visé

dans celui-ci ». Concernant la rehausse, cette motivation comporte les motifs suivants :

- « Considérant que l'intervention majeure sur cet ensemble consiste en l'ajout d'un volume de deux niveaux couronnant les façades historiques, de mitoyenneté à mitoyenneté, implanté en retrait de l'alignement et recouvert de lames en aluminium de teinte bronze;

Considérant qu'il s'agit d'un changement radical, sans équivalent sur la place De Brouckère, et que la rupture stylistique entre le volume ajouté et le style architectural éclectique a pour conséquence d'affirmer le caractère décoratif et factice des façades historiques;

Considérant que cette modification majeure s'effectue dans le but d'affirmer la nouvelle affectation d'hôtel aménagé sur la place De Brouckère, que les anciens immeubles disposaient de très peu de recul en façade arrière du fait de la présence d'un imposant volume bâti en intérieur d'îlot, ce qui rendait leur reconversion difficile;

Considérant que la terrasse projetée côté place De Brouckère, au pied du volume ajouté en toiture a pour but d'offrir un panorama sur la place, que celle-ci est suffisamment vaste et que la terrasse est implantée suffisamment en hauteur que pour ne pas engendrer de nuisance directe sur le bâti environnant;

Considérant, cependant, que la construction du volume de couronnement s'effectue de mitoyenneté à mitoyenneté, avec pour conséquence la création d'une césure au droit de l'immeuble n° 8/10, ce dernier ne faisant pas partie de l'objet de la demande, et ce d'autant plus que l'immeuble A à l'angle de la place De Brouckère est plus élevé que la hauteur sous corniche de l'immeuble n° 8/10;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y aurait lieu de modifier l'expression architecturale du dernier niveau au droit de l'angle De Brouckère / rue des Augustins de façon à rapprocher le gabarit visible de cet immeuble d'angle du gabarit de l'enfilade des maisons de la place De Brouckère par exemple en opérant un recul au dernier étage;

Considérant que la tour Multi exerce un impact non négligeable sur la place, qu'un rapport visuel se créera *de facto* avec la nouvelle intervention, et que dès lors la pertinence de l'habillage en lames d'aluminium de teinte bronze devra être évaluée, et ce, en regard des choix esthétiques qui ont été opérés pour la rénovation de la tour, chaque intervention devant marquer sa différence dans un dialogue cohérent;

Considérant que le petit patrimoine des façades historiques de la place De Brouckère a été fortement altéré par les rénovations précédentes, que la proposition de rénovation actuelle propose notamment des châssis métalliques et qu'elle est insuffisamment détaillée, et qu'il y a lieu de proposer une remise en état la plus proche possible des façades d'origine, tant du point de vue des matériaux que du style, et de se référer pour cela aux permis d'urbanismes originaux;

Considérant que la remise en état du petit patrimoine doit également être prise en compte dans le choix du traitement esthétique de la rehausse des façades historiques ».

Le Conseil d'État n'aperçoit pas en quoi la circonstance que la rehausse constitue un changement radical sans équivalent sur la place De Brouckère et le fait

que la rupture stylistique a pour conséquence d'affirmer le caractère « décoratif et factice » des façades historiques, devraient être considérés comme des facteurs justifiant positivement que la rehausse contemporaine s'accorde harmonieusement avec ces façades dites « historiques » : si une rupture stylistique n'exclut pas de manière générale l'existence d'une intégration harmonieuse, elle ne l'infère pas non plus nécessairement dans tous les cas. Quoi qu'il en soit, ce considérant lapidaire n'est pas suffisant pour constituer une réponse adéquate aux avis motivés de la CRMS sur cette question.

Le fonctionnaire délégué déclare également faire sienne la motivation de l'avis de la commission de concertation du 10 février 2021 dans le cadre de la délivrance du permis « pour tout ce qui n'est pas spécifiquement et complémentirement visé dans celui-ci ». Dans cet avis, la commission se limite toutefois à considérer, pour ce qui concerne ce volume, que « la couleur champagne clair de la rehausse en retrait en métal anodisé améliore son impact visuel en contribuant ainsi à une meilleure lecture des élévations historiques », appréciation qui est contredite par le fonctionnaire délégué qui invoque la cohérence de la teinte bronze.

Les explications données, le cas échéant, dans une note explicative accompagnant la demande de permis ou dans le rapport d'incidences ne suffisent pas à remédier à l'insuffisance de la motivation de la décision attaquée dès lors qu'il appartenait au fonctionnaire délégué de se prononcer sur la demande de permis au regard des critiques motivées qui furent adressées au projet en cours de procédure administrative par les réclamants au cours de l'enquête publique et par la CRMS.

Prima facie, le deuxième moyen est sérieux notamment en ce qui concerne la rehausse surplombant les façades bordant la place De Brouckère.

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}

Les requêtes en intervention introduites par les sociétés anonymes Debrouckère Développement, Debrouckère Land, Debrouckère Loisirs et Debrouckère Office sont accueillies.

Article 2.

En tant qu'elle est introduite par l'association sans but lucratif Atelier de Recherche et d'Action urbaines et par Luc Vereertbrugghen, la demande de suspension est rejetée.

Article 3.

La suspension de l'exécution de la décision du fonctionnaire délégué du 8 juillet 2021 par laquelle est délivré un permis d'urbanisme à la société anonyme Debrouckère Développement pour changer l'affectation des immeubles situés sur la place De Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 152 chambres (5015 m²) et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait; démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m²), transformer un bâtiment 8-10 et rénover deux bâtiments sur la place De Brouckère 48-50, reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m²), des immeubles de logement (23.859 m²), dont 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m²), un espace équipement (122 m²) et un parking couvert de 147 emplacements voitures et 22 emplacements motos », est ordonnée.

Article 4.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le 11 avril 2022, par :

Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Élisabeth Willemart