

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

n° 259.232 du 22 mars 2024

A. 241.466/XV-5820

En cause :

1. **M.D.,**
2. **J.P.,**
3. **l'association sans but lucratif
INTER-ENVIRONNEMENT,**
ayant élu domicile chez
M^e Emmanuel VAN NUFFEL, avocat,
avenue Louise 81
1050 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,
rue de la Luzerne 40
1030 Bruxelles.

Parties requérantes en intervention :

1. **la société anonyme LEBEAU DEVELOPMENT,**
ayant pour conseils
M^{es} Michel KAROLINSKI et
Lara THOMMES, avocats,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles,
chez qui la partie a élu domicile et
M^{es} Guan SCHAIKO et Michiel VANHAMME, avocats
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,
2. **la fondation privée Fondation Frison Horta,**
3. **N.C.,**
ayant toutes deux élu domicile
rue Lebeau 37
1000 Bruxelles,
4. **l'association sans but lucratif Sablon, Quartier des Arts
et du Commerce,**
ayant élu domicile
place du Grand Sablon 36
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 17 mars 2024, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du « permis d'urbanisme que le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale a délivré le 9 février 2024 à la société anonyme Lebeau Development pour le développement d'un projet immobilier sur l'ensemble de l'îlot situé à 1000 Bruxelles, rue de la Paille 3 à 13, rue Lebeau 2 à 16, rue de Ruysbroeck 7 et place de la Justice 6-7, et consistant à rénover et transformer quatre immeubles de bureaux, démolir l'immeuble de bureau situé rue Lebeau et y reconstruire un immeuble à appartements de 64 logements, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager en sous-sol un parking de 160 emplacements » et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

II. Procédure

Par une ordonnance du 18 mars 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 mars 2024.

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

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 20 mars 2024, la société anonyme Lebeau Development demande à intervenir dans la présente procédure.

Par deux requêtes déposées à l'audience, la fondation privée Fondation Frison Horta et N. C., d'une part, et l'association sans but lucratif Sablon, Quartier des Arts et du Commerce, d'autre part, demandent à intervenir dans la présente procédure.

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

M^e Emmanuel Van Nuffel, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse et M^{es} Michel Karolinski et Guan Schaiko, avocats, comparaissant pour la première partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a été entendue en son avis contraire.

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 11 février 2022, la SA Lebeau Development introduit une demande de permis d'urbanisme dont l'objet est le suivant :

« Réaménagement de l'ancien complexe de la Régie des Télégraphes et des Téléphones (R.T.T.). Ce réaménagement comprend : la rénovation de 3 bâtiments de bureau (Sablon, à l'angle entre rue de la Paille et rue Lebeau, Paille, situé rue de la Paille, et Ruysbroeck, à l'angle entre rue de la Paille et place Ruysbroeck) ; la démolition des autres bâtiments existants sur la parcelle ; la construction d'un immeuble à appartements totalisant 65 logements et comportant au rez-de-chaussée du commerce ; la construction d'un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres ; ainsi que la construction d'un parking en sous-sol de 190 emplacements dont 130 emplacements à destination de parkings publics ».

2. Le projet est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long de liserés de noyau commercial et d'espaces structurants (les rues Lebeau et de la Paille) au PRAS.

Il se situe également en zone de protection de deux monuments classés, rue Lebeau, 55 et Place du Grand Sablon 49. La rue Lebeau abrite un autre monument classé au numéro 37.

L'ensemble des bâtiments concernés par le projet est inscrit sur le site Internet de l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'« Ancien Hôtel Central Téléphonique » sur les adresses suivantes : rue de la Paille 3,5,7,9,11,13, rue Lebeau 2-8, 10-12 et 14-16, rue de Ruysbroeck 7 et place de la Justice 6-7.

3. Le rapport d'incidence est déclaré complet le 27 juin 2022.

4. Le dossier de demande de permis d'urbanisme est déclaré complet le même jour.

5. Bruxelles-Mobilité donne un avis favorable conditionnel le 12 juillet 2022, Vivaqua un avis conditionnel le même jour, la commission de sécurité ASTRID un avis favorable sous condition le 19 juillet 2022, Access & Go un avis

considérant le projet partiellement conforme aux exigences du Titre IV du RRU le 20 juillet 2022, le SIAMU un rapport favorable avec remarques le 11 août 2022 et la ville de Bruxelles un avis d'alignement favorable le 6 septembre 2022.

6. La Commission royale des monuments et sites formule un avis défavorable, en sa séance du 13 juillet 2022, dont les passages utiles pour l'examen du recours se lisent comme il suit :

« Contexte de la demande

L'ensemble de la façade de la rue Lebeau est en zone de protection d'une maison classée néo-Renaissance flamande sise au n°55 de la rue et est en face de la maison Frison classée sise au n°37 de la rue. Les biens sis Rue de la Paille 3-5-7-9-11-13 (Ancien Hôtel Central Téléphonique) sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural.

[...]

La démolition et le patrimoine comme ressource

Bien que réduite par rapport au projet de 2020, la CRMS maintient son avis précédent et demeure défavorable à la démolition envisagée qui ferait disparaître un ensemble cohérent, qui bénéficie d'une implantation dans un site urbain majeur, et qui constitue un témoin de l'importance que l'on a donné au secteur de la communication dès la fin du XIX^{ème} et dans ses développements ensuite. L'ensemble revêt en effet une valeur historique liée à l'histoire des télécommunications en Belgique, qui se traduit tant dans le bâtiment de style néo-renaissance flamande que dans l'ensemble construit à partir de 1947 dans un style de modernisme académique. La qualité constructive (pierres de travertin, ...), la cohérence d'ensemble, la planéité de la courbe, sont autant d'éléments qui concourent à cette valeur.

[...]

L'environnement de la zone de protection : les dérogations, les gabarits, l'écriture architecturale

Le projet et son programme s'assortissent de plusieurs demandes de dérogation. Celles relatives aux hauteurs, aux gabarits, et aux ruptures d'alignement, ne sont ni d'usage modéré ni motivées par une démarche de bon aménagement des lieux et de respect du cadre environnant. Pour la CRMS, elles sont contraires aux principes qui devrait les régir. S'agissant particulièrement de l'immeuble A qui compte 150 chambres et s'élève à R+ 10 et R+ 13, outre la position de la CRMS sur l'opération de démolition (cf *supra*), la CRMS ne souscrit pas aux différentes motivations données dans le dossier pour justifier que l'acrotère du dernier niveau habité serait situé 17m39 plus haut que la hauteur de référence (soit, le bâtiment Proximus, construit à l'aplomb la rue de Ruysbroeck).

[...]

En ce qui concerne les vues et perspectives vers et depuis les monuments protégés, la CRMS juge le nouveau gabarit en R+13 en disproportion par rapport à son environnement. Une dérogation d'écart de hauteur de 17,39 m entre immeubles contigus est à cet endroit de la ville implaçable. Elle rappelle que le RRU prévoit : "La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux

constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.... La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.” (RRU : article 5 hauteur de la façade avant § 1). Peut-on en outre, dans le cas d'une démolition complète, suivie d'une construction suivant un programme différent, invoquer, pour justifier les gabarits nouveaux, les gabarits disparus et les caractéristiques d'une situation antérieure non conforme aux prescriptions actuelles ?

[suivent des photos et projections]

Le volume dominant de la composition urbaine à cet endroit doit rester celui du magasin de livre de la Bibliothèque royale, malgré l'ajout malheureux du bâtiment adjacent surplombant le passage couvert de la rue de Ruysbroeck (et de son volume vitré supposé transparent et léger). Le bâtiment proposé devrait se maintenir dans les proportions actuelles. La CRMS souligne en outre que la façade de l'hôtel place de la Justice ampute la courbure de la rue Lebeau sur l'équivalent d'une travée complète de la composition existante, soit sur +/- 6,5m, ce qui diminue l'effet de monumentalité offert par la sinuosité de la rue. Une réduction de la capacité de l'hôtel résoudrait le problème de son gabarit et de son empiètement sur la rue Lebeau.

S'agissant du nouvel immeuble B, implanté sur le côté pair de la rue Lebeau, outre que la CRMS est défavorable à l'opération de démolition-reconstruction (cf *supra*), la CRMS juge, comme dans le PU précédent, l'écriture architecturale des façades de bien moindre qualité que ce qui n'existe actuellement. La nouvelle façade de la rue Lebeau se développerait en dents de scie, contrairement à la façade actuelle, de belle facture, qui accuse avec élégance et sobriété la courbe de la rue et constitue un environnement de qualité aux biens classés. Elle ne souscrit pas à cette multiplication de redents et à la disparition de la typologie du front bâti linéaire et sobre.

[suivent des photos et projections]

[...]

Conclusion

Malgré la révision du projet, l'emprise de l'opération de démolition - reconstruction reste inacceptable pour la CRMS qui plaide, en outre, pour le maintien des séquences architecturales en façades, qui constituent l'environnement bâti (il s'agit de biens inscrits à l'inventaire) d'une zone de protection de grande qualité qu'il serait déraisonnable de voir disparaître. Il y a là un ensemble homogène et cohérent notamment du point de vue des gabarits, des matériaux, de la typologie (ou du souci d'intégration entre les différentes typologies) qui marquent le paysage urbain, conte un pan de l'histoire de l'urbanisation à Bruxelles et représente un chapitre significatif et représentatif de l'histoire de l'architecture à Bruxelles. La CRMS plaide aussi pour ne pas banaliser l'immeuble C, en particulier la façade concave du Sablon et demande de maintenir la composition de façade actuelle avec sa verrière. Côté place de la Justice, elle demande de ne pas accorder les gabarits projetés et d'appliquer le RRU ainsi que de ne pas diminuer l'effet de courbe/inflexion/contre-courbe de la rue Lebeau par empiètement à la limite de la rue Lebeau et de la place de la Justice.

Le PRDD offre l'occasion de préserver, réhabiliter et valoriser les valeurs urbaines, patrimoniales et paysagères qui forgent l'identité bruxelloise pour fonder les projets territoriaux. La CRMS estime qu'il y a là une opportunité majeure pour concrétiser cet objectif. Une juste articulation des nouveaux

développements par zone à la ville existante et à ses caractéristiques, prend ici tout son sens ».

7. Une enquête publique est organisée du 17 août 2022 au 15 septembre 2022. Cent dix-neuf réactions sont reçues.

8. Le 25 octobre 2022, la commission de concertation donne un avis unanime favorable sous conditions, en présence de la direction régionale de l'urbanisme.

9. Le 17 novembre 2022, le fonctionnaire délégué décide de faire application de l'article 191 du CoBAT et d'imposer des conditions qui impliquent une modification aux plans déposés à l'appui de la demande de permis.

10. Le projet modifié est déposé le 28 avril 2023.

11. Le Bouwmeester Maître architecte donne un avis le 29 avril 2023.

12. L'accusé de réception de dossier complet pour le projet modifié est dressé le 30 mai 2023.

L'objet de la demande est désormais le suivant :

« Rénover et transformer quatre immeubles de bureau, démolir l'immeuble de bureau situé sur la rue Lebeau et y reconstruire un immeuble à appartement de 64 logements, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager un parking en sous-sol de 158 emplacements ».

13. Vivaqua réitère son précédent avis le 14 juin 2023, la commission de sécurité ASTRID donne un avis favorable sous condition le 13 juin 2023, le SIAMU un avis favorable conditionnel le 10 août 2023 et la ville de Bruxelles un avis d'alignement le 28 septembre 2023.

14. Le 21 juin 2023, la Commission royale des monuments et sites donne un nouvel avis sur le projet modifié. Les extraits utiles à l'examen du présent recours se lisent comme suit :

« Le projet qui est soumis à la CRMS est le projet précédent, modifié pour satisfaire à la demande du fonctionnaire délégué du 20 novembre 2022 de modification de plans, en application de l'article 191 du CoBAT, et ce en vue de répondre aux conditions assortissant l'avis favorable de la commission de concertation du 25 octobre 2022.

A. Ces modifications répondent à l'avis de la CRMS à certains égards, comme :

1. renoncer à la démolition projetée des immeubles Place de la justice pour, au contraire, rénover les immeubles existants Justice et Ruysbroeck, en un immeuble unique de bureaux (la destination hôtel est abandonnée), et dès lors, de ne pas surhausser les gabarits, à l'exception de l'ajout d'une toiture sculpturale (acceptable pour la CRMS)

[suivent des plans, photos et projections]

[...]

B. Cependant, sur d'autres volets, le projet modifié ne répond pas (ou pas suffisamment) à la demande de la CRMS qui réitère donc sa position :

1. Malgré le maintien des immeubles Ruysbroeck, la démolition de l'immeuble Lebeau demeure inacceptable pour la CRMS. L'immeuble, dont la qualité constructive (pierres de travertin, ...) et la régularité de la courbe, lui confèrent une valeur intrinsèque évidente, appartient en outre à un ensemble cohérent, qui bénéficie d'une implantation dans un site urbain majeur, et qui constitue un témoin de l'importance que l'on a donné au secteur de la communication dès la fin du XIX^{ème} et dans ses développements ultérieurs. Cette démolition, outre son impact carbone, altérerait un ensemble qui revêt en effet une valeur historique, architecturale et patrimoniale. La CRMS a déjà largement exprimé son point de vue dans son avis de 2022 (cf historique point 3) qui reste d'actualité pour ce qui concerne l'immeuble Lebeau et auquel elle renvoie.

[suivent des plans et une photo illustrant les parties conservées et démolies dans les projets de 2022 et 2023]

Par ailleurs, l'écriture architecturale des nouvelles façades est de moindre qualité que ce qui n'existe actuellement. La nouvelle façade de la rue Lebeau se développerait en dents de scie, contrairement à la façade actuelle, de belle facture, qui accuse avec élégance et sobriété la courbe de la rue. Elle ne souscrit pas à cette multiplication de redents et à la disparition de la typologie du front bâti linéaire et sobre.

[suivent des photos et projections]

Cette démolition est d'autant plus inacceptable que l'immeuble est inscrit à l'inventaire et constitue la zone de protection d'un bien classé.

- Zone de protection du patrimoine immobilier : la zone établie autour d'un monument, d'un ensemble, d'un site ou d'un site archéologique dont le périmètre est fixé en fonction des exigences de la protection des abords du patrimoine immobilier (art 106 du CoBAT) (...) Dans la zone de protection visée à l'article 228, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation (Art. 237. § 1^{er}. CoBAT)
- L'inventaire du patrimoine immobilier réalisé en Région bruxelloise est une mission légale. Il se conçoit comme un outil de connaissance qui fixe un état des lieux global sur les biens significatifs pour l'architecture et l'histoire urbanistique de la Région.

Dès lors que les immeubles Justice et Ruysbroek sont conservés, pourquoi ne pas les affecter au logement, et dès lors maintenir l'immeuble Lebeau et ses façades, créer le ruban commercial à son rez-de-chaussée et maintenir aux étages l'usage bureau. Cela permettrait en outre de retrouver une meilleure mixité. Le

demandeur y répond* d'avance mais la CRMS n'est pas convaincue par cette réponse d'autant qu'elle n'a fait l'objet d'aucune recherche architecturale effective :

*“ Pour autant que de besoin, l'on notera que la conversion de ces deux immeubles en logements n'a pas été retenue car ils présentent des défauts empêchant une bonne intégration de ce programme dans la structure existante :

- Géométrie des bâtiments existants difficile :
 - o Ne permettant pas d'avoir des appartements doubles orientations ;
 - o Ne permettant pas une distribution rationnelle des appartements (ratio brut/net);
 - o Générant de nombreux vis-à-vis en intérieur d'ilot ;
- Hauteurs d'étages importantes ;
- Structure existante (colonnes) difficile à intégrer à des plans de logements ;
- Intégration de terrasses en façade existante compliquée et dénaturante pour la façade Ruysbroeck ;
- Etc ;” (extrait du dossier)

[...] ».

15. Une enquête publique est organisée du 16 août au 14 septembre 2023. Septante-quatre réactions sont reçues.

16. La commission de concertation donne un avis favorable sous conditions le 24 octobre 2023, en présence de la direction régionale de l'Urbanisme.

17. Un projet modifié est déposé en réponse à l'avis de la commission de concertation, en application de l'article 177/1 du COBAT.

Il est déclaré complet le 20 décembre 2023.

18. Le fonctionnaire délégué délivre le permis le 9 février 2024. Il s'agit de l'acte attaqué.

19. Par un courrier recommandé du 4 mars 2024, la bénéficiaire du permis informe le fonctionnaire délégué de la date de commencement des travaux. Ce courrier se lit comme il suit :

« Par la présente, Lebeau Development a l'honneur de vous avertir officiellement du début des travaux et par conséquent de la mise en œuvre du permis d'urbanisme, dont référence sous rubrique, concernant « Rénover et transformer quatre immeubles de bureaux, démolir l'immeuble de bureau situé sur la rue Lebeau et y reconstruire un immeuble à appartements de 64 logements, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager un parking en sous-sol de 160 emplacements », à partir du 14 mars 2023.

Vous trouverez ci-joint notre formulaire d'avertissement du début des travaux.

La présente notification est également envoyée par courrier recommandé au Collège des Bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles ».

IV. Interventions

1. Par une requête introduite, par la voie électronique, le 20 mars 2024, la société anonyme Lebeau Development demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Dès lors que celle-ci est la bénéficiaire du permis attaqué, elle justifie d'un intérêt à intervenir en la cause. Il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention.

2. Par une requête déposée à l'audience, la fondation privée Fondation Frison Horta et N. C. demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes, au soutien de la défense de la partie adverse.

La première dit « œuvre[r] à la restauration, à la mise en valeur et à la promotion de la Maison Frison », au numéro 37 de la rue Lebeau. Selon ses statuts, déposés à l'audience, son objet social est nettement plus large et ne se limite pas à la promotion de la maison Frison. Il vise, en substance, la promotion des arts et cultures de l'Inde et la promotion des arts et de la culture en général. Ses activités consistent toutefois, notamment, à soutenir le développement et le rayonnement du lieu qui accueille ses activités. En l'occurrence, son siège social est établi rue Lebeau, n° 37. La seconde requérante en intervention y est domiciliée. En tant que voisines immédiates du projet, qui modifie leur cadre de vie, elles ont intérêt à « soutenir ce projet et défendre son apport à l'urbanité du quartier et au lien Haut /Bas de la ville ». Il y a lieu d'accueillir leur requête en intervention.

3. Par une requête déposée à l'audience, l'ASBL Sablon , Quartier des Arts et du Commerce demande à être reçue en qualité de partie intervenante, au soutien de la défense de la partie adverse.

Elle dit avoir pour but « la promotion et la défense des intérêts économiques, moraux, sociaux et culturels du quartier du Sablon », ce qui est conforme à l'objet social défini dans les statuts déposés à l'audience. À ce titre, elle a intérêt à défendre « la mise en œuvre rapide du projet », dont elle estime qu'il « va contribuer à l'animation commerciale de la rue et recréer et revitaliser l'indispensable liaison entre la place de la Justice et le Sablon au bénéfice de l'ensemble du quartier ». Il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention.

V. Désistements

Par un courriel du 20 mars 2024, le conseil des parties requérantes annonce le désistement des première et deuxième parties requérantes « de la procédure en annulation, et, par conséquent, de la demande de suspension », pour des « raisons personnelles ». À l'audience, il a confirmé ces désistements.

Rien ne s'y oppose.

Conformément à l'article 30, § 5, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, lorsque que celui-ci est saisi d'une demande de suspension et d'une requête en annulation, et que au cours de la procédure de suspension, le requérant se désiste, ou lorsque l'acte attaqué est retiré de sorte qu'il n'y a plus lieu de statuer, le Conseil d'État peut se prononcer par un seul et même arrêt sur la demande de suspension et sur la requête en annulation sans qu'il y ait lieu d'introduire une demande de poursuite de la procédure, et la taxe y afférente n'est pas due.

Il convient de faire application de cette disposition et de donner acte du désistement des deux premières parties requérantes, tant en ce qui concerne la demande de suspension que la requête en annulation.

VI. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 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.

Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une

gravité suffisante et une irréversibilité éventuelle des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée.

Il revient au requérant d'identifier *ab initio*, dans sa requête, les éléments qui justifient concrètement l'urgence. La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas.

Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

VI.1. Thèse des parties requérantes

Dans la requête, la recevabilité de la demande de suspension d'extrême urgence est justifiée en ces termes :

« 8. La condition de l'urgence au sens de l'article 17 des lois sur le Conseil d'État coordonnées le 12 janvier 1973, c'est-à-dire le risque que l'acte attaqué cause un inconvénient grave, immédiat et dont les conséquences dommageables sont irréversibles, est développée ci-dessous au titre VI.

9. Un avis relatif au chantier a été affiché en application de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme sur la verrière de l'immeuble Sablon, et sur les façades des immeubles de la place de la Justice et de la rue de Ruysbroeck. Cet avis ne mentionne pas la date de commencement des travaux.

Le 7 mars 2024, le conseil des requérants a interpellé le représentant de la société anonyme Lebeau Development sur ses intentions en ce qui concerne l'immeuble de la rue Lebeau, c'est-à-dire, concrètement dans quel délai elle avait l'intention de commencer les travaux de démolition de cet immeuble autorisés par le permis d'urbanisme attaqué.

Le 11 mars 2024, celui-ci lui a répondu, brièvement : "Nous sommes en train de mettre en place le chantier avec les équipes techniques afin de commencer les

travaux de démolition dans les prochains jours.”. A nouveau interpellé, il a précisé, le lendemain, que “la mise en œuvre des travaux visés par le permis commencera ce jeudi, 14 mars. Nous commencerons les démolitions par l’intérieur de l’îlot, avec parallèlement des démolitions sur la structure des deux derniers étages d’un premier tronçon de bâtiment sis rue Lebeau. Selon l’avancement de ces opérations préliminaires, la suite des démolitions se poursuivra graduellement avec les étages inférieurs et ensuite les tronçons suivants”.

Les travaux de démolition viennent de commencer, ce vendredi 15, par la démolition du dernier étage de l’immeuble dans la partie basse rue Lebeau (rez+4 étages).

10. La demande de suspension est traitée en procédure ordinaire dans un délai qui est généralement de l’ordre de quatre mois. L’urgence à suspendre les travaux de démolition de l’immeuble rue Lebeau autorisés par le permis d’urbanisme attaqué n’est pas compatible avec ce délai. Il aura été entièrement démoli.

La demande de suspension de l’exécution du permis d’urbanisme attaqué, en tant qu’il autorise cette démolition, doit donc être traitée selon la procédure d’extrême urgence.

11. Les requérants introduisent la demande de suspension de l’exécution des travaux autorisés par le permis d’urbanisme attaqué le 17 mars 2024, 6 jours après avoir reçu l’information donnée sur le commencement prévu des travaux de démolition et au troisième jour du commencement d’exécution des travaux de démolition.

Elles ont agi avec la diligence requise pour cette procédure ».

Au titre de l’urgence, les parties requérantes écrivent ce qui suit :

« 59. La société anonyme Lebeau Development a commencé les travaux de démolition autorisés par le permis d’urbanisme attaqué par l’immeuble de la rue Lebeau, dans sa partie basse qui jouxte l’immeuble Proximus.

En réponse à l’interpellation du conseil des requérants, son représentant a indiqué, le 12 mars, que “Nous commencerons les démolitions par l’intérieur de l’îlot, avec parallèlement des démolitions sur la structure des deux derniers étages d’un premier tronçon de bâtiment sis rue Lebeau. Selon l’avancement de ces opérations préliminaires, la suite des démolitions se poursuivra graduellement avec les étages inférieurs et ensuite les tronçons suivants.”.

Il est certain que la société anonyme Lebeau Development poursuivra les travaux de démolition de l’immeuble rue Lebeau qu’elle vient d’entamer.

60. La démolition d’un immeuble est un acte définitif ; elle est irréversible.

61. La démolition d’un immeuble relevant du patrimoine architectural et qui participe à l’identité d’un quartier est un acte grave.

62. L’immeuble est situé en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique et d’embellissement du PRAS. Il est également situé dans le périmètre de protection de deux immeubles classés comme monuments qui lui font face, aux numéros 37 et 55 de la rue Lebeau.

Il présente un intérêt historique et un intérêt urbanistique au sens de l’article 206, 1°, b, du CoBAT comme immeuble composante l’ensemble inscrit à l’inventaire

du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. La description de l'ensemble à l'inventaire met en évidence la conception cohérente de l'ensemble et souligne la courbe de l'immeuble, qui marque la rue Lebeau :

[...]

Ses qualités ont été vigoureusement défendues par la Commission royale des monuments et des sites, dans les trois avis qu'elle a émis au cours de l'évolution du projet, en mettant également en évidence, à chaque avis, la courbe qui marque la présence de l'immeuble rue Lebeau, ainsi que ses qualités constructives.

Dans son avis du 2 décembre 2020, relatif à la demande initiale, elle exprime sa ferme opposition à la démolition de tous les immeubles post-modernistes de l'ensemble, en soulignant la caractéristique urbanistique de l'immeuble Lebeau :

[...]

Dans son avis du 20 juillet 2022, relatif à la deuxième demande de permis, elle réaffirme son opposition aux démolitions d'immeubles qui, même si la demande est réduite, porte toujours atteinte à la valeur historique de l'ensemble :

[...]

Dans son avis du 21 juin 2023, relatif à la demande modifiée, elle maintient son opposition à la démolition de l'immeuble Lebeau en soulignant sa valeur propre et en dénonçant l'absence d'analyse concrète de solutions de substitution pour le programme de logement et de commerce choisi par le bénéficiaire du permis :

[...]

Ces qualités de l'immeuble ne sont pas remises en cause aux motifs du permis d'urbanisme attaqué ("l'écriture architecturale moderniste des façades actuelles de l'immeuble Lebeau présente effectivement une certaine qualité"), même si elles sont considérées être en contradiction avec le souhait de rétablir le liseré commercial rue Lebeau ("ces dernières limitent néanmoins fortement le lien entre le bâti et l'espace public ; qu'il en découle que le bas de la rue Lebeau présente des rez-de-chaussée constitués de murs aveugles peu qualitatifs et peu propices à un quartier commerçant ou à un contrôle social").

63. L'immeuble Lebeau dont les travaux de démolition autorisés par le permis d'urbanisme attaqué viennent d'être entamés est un élément constitutif évident de l'identité de la rue Lebeau.

D'autre part, la rue Lebeau est elle-même inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle y est décrite avec ses deux composantes, les immeubles néo-classiques du côté pair et les immeubles post-modernistes du complexe de la RTT qui leur fait face, du côté impair. La description renvoie à l'inscription du complexe à l'inventaire et à la notice de seize autres biens.

[suit une capture d'écran de l'inventaire du patrimoine architectural]

64. Si la poursuite de l'exécution des travaux de démolition n'est pas rapidement empêchée, cet immeuble qui est une composante d'un ensemble du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et est constitutif de l'identité de la rue Lebeau aura disparu du cadre urbain :

[suit une photo]

65. En raison de l'ampleur des démolitions autorisées rue Lebeau, qui s'étendent sur toute la longueur de la rue Lebeau jusqu'à l'immeuble Sablon qui est le seul conservé, de la situation du projet et dans la zone de protection de deux immeubles classés comme monument, la poursuite de l'exécution du permis d'urbanisme attaqué est de nature à causer des conséquences dommageables graves et difficilement réversibles pour le patrimoine immobilier et la sauvegarde si ce n'est l'amélioration des qualités urbanistiques dans cette partie de la ville .

66. Au cours de la procédure d'instruction de la demande de permis, la troisième requérante a pris position contre les démolitions que portait le projet de développement immobilier.

La démolition de l'immeuble rue Lebeau porte sérieusement atteinte à son objet social.

67. Les premier et deuxième requérants résident rue Lebeau. La démolition de l'immeuble Lebeau et la transformation de l'immeuble qui le prolonge place de la Justice vont affecter profondément et durablement les caractéristiques urbanistiques de leur quartier. Compte tenu des qualités historiques et paysagères des immeubles existants, l'exécution du permis d'urbanisme attaqué engendrera une dégradation significative et irréversible de leur cadre de vie. C'est, pour eux, un inconvénient sérieux.

Premièrement, la présence de l'immeuble dont le permis d'urbanisme attaqué autorise la démolition est une composante essentielle de leur cadre de vie ; par ses caractéristiques urbanistiques, cet immeuble participe de manière déterminante à l'identité de la rue dans laquelle ils vivent. Sa démolition constitue une dégradation majeure de cette qualité de leur cadre de vie.

Deuxièmement, la construction de l'immeuble de logement et de commerce, tel qu'il a été conçu et est autorisé par le permis d'urbanisme attaqué entraînera également une dégradation significative de ce cadre de vie par rapport à l'existant.

[suit une photo]

Le bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué a sans doute apporté des modifications aux gabarits extravagants des constructions qu'il entendait ériger après avoir démoli les bâtiments post-modernistes de l'îlot, il n'en demeure pas moins que, sur ce point, son projet est resté constant depuis l'origine, c'est-à-dire depuis le concours de projet qu'il a organisé avec le BMA dont il est sorti lauréat.

Les requérants résident au n° 35 rue Lebeau :

À cet endroit de la rue, l'immeuble existant est d'un gabarit plus faible que dans le haut de la rue, à rez+5 étages :

[suit un plan des démolitions]

L'immeuble projeté sera, là, d'un gabarit plus élevé, de rez+8 étages. L'impact de la construction autorisée qui leur fait face sera, pour eux, évident (en prenant comme point de référence de départ le plan d'étage 0 pour l'immeuble Lebeau dans la situation existante et la situation projetée) :

[suit un plan de la situation projetée]

C'est une dégradation significative des qualités actuelles de leur cadre de vie.

68. Enfin, contrairement à ce que le fonctionnaire délégué souligne aux motifs du permis d'urbanisme attaqué, la conception de la construction qu'il autorise n'atténue pas l'impression massive de son gabarit.

Au contraire, l'élévation de ses façades au bas et au milieu de la rue Lebeau par rapport à l'existant n'améliore pas sinon aggrave l'effet que produit l'immeuble existant. Sa conception par retraits et redents atténue sans doute la linéarité de la façade, mais la faible profondeur des retraits n'est pas suffisante pour affaiblir cet effet. Il en est d'autant plus ainsi que la hauteur des façades sera plus élevée dans le bas et au milieu de la rue Lebeau.

L'effet sera sans doute différent, mais ce sera toujours une impression de falaise que produira le projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué, en face d'immeubles qui, tout au long de la rue sont d'une hauteur nettement moindre.

Pour les premiers et deuxième requérants, qui vivent rue Lebeau, et pour la troisième requérante, dont l'objet est la défense des qualités urbanistiques de la ville, c'est une dégradation significative du cadre urbain, c'est-à-dire un inconvénient sérieux.

À ce niveau, en outre, c'est l'élévation de l'ensemble du projet sur la rue Lebeau, avec l'élévation de l'immeuble place de la Justice à la hauteur de l'immeuble Proximus qui entraîne une dégradation des qualités du cadre urbain (impression de falaise) ».

VI.2. Examen

À partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance. En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant que soit rendu un arrêt sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension ou de mesures provisoires selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsque les informations obtenues font état de la volonté du bénéficiaire du permis litigieux de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec l'instruction d'un recours en annulation, le requérant diligent est en mesure d'assortir sa requête d'une demande de suspension ordinaire, voire d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence si le chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de

chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet,

...), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

La troisième partie requérante indique avoir eu connaissance du permis d'urbanisme le 26 février 2023. Délivré le 9 février 2024, le permis était, en l'espèce, exécutoire 30 jours après sa réception par le demandeur, comme le précise l'article 5 de son dispositif. Les parties requérantes ne pouvaient dès lors ignorer qu'il était susceptible d'être exécuté à partir de la mi-mars.

Il ressort du dossier administratif que, par un courrier recommandé du 4 mars 2024, le fonctionnaire délégué a été informé du démarrage du chantier, à partir du 14 mars 2024. Ce courrier recommandé mentionne que la notification est également adressée au collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles.

Les parties requérantes se sont adressées au représentant de la SA Lebeau Development, par un courriel du jeudi 7 mars 2024, afin de connaître ses intentions « pour exécuter le permis d'urbanisme qui lui a été délivré le 9 février », après avoir noté « l'affichage du permis à partir du 13 février » et « l'affichage d'un avis relatif au chantier ».

Il leur a été répondu, le lundi 11 mars 2024, à 8 heures 27 : « nous sommes en train de mettre en place le chantier avec les équipes techniques afin de commencer les travaux de démolition dans les prochains jours ».

Le même jour, à 19 heures 16, les parties requérantes ont adressé un nouveau courriel au représentant de la SA Lebeau Development, en lui demandant ce qui suit : « Dans la mesure où le projet prévoit des démolitions à tous les immeubles de l'îlot, ne disposez-vous pas d'une planification plus précise des travaux de démolition que vous pourriez partager ? ».

Le représentant de la SA Lebeau Développement a répondu, par un courriel du 12 mars 2024, à 15 heures 29 :

« Renseignement pris auprès des équipes sur place, la mise en œuvre des travaux visés par le permis d'urbanisme commencera ce jeudi 14/03/2023. Nous commencerons les démolitions par l'intérieur de l'îlot, avec parallèlement des démolitions sur la structure des deux derniers étages d'un premier tronçon de bâtiment sis rue Lebeau.

Selon l'avancement de ces opérations préliminaires, la suite des démolitions se poursuivra graduellement avec les étages inférieurs et ensuite des tronçons suivants ».

Informées au plus tard le 26 février 2024 que le permis avait été délivré le 9 février, le 11 mars que le début des travaux de démolition était imminent (« dans les prochains jours ») et le 12 mars, que ces travaux de démolition commenceraient le 14 par l'intérieur d'îlot et les deux derniers étages d'un premier tronçon du bâtiment Lebeau, les parties requérantes ont fait le choix de n'introduire leur requête unique avec demande de suspension d'extrême urgence que le dimanche 17 mars dans la soirée, soit trois jours après le début de ces travaux.

Ainsi, les parties requérantes n'ont pas fait preuve de la plus grande diligence à saisir le Conseil d'État pour prévenir la réalisation du dommage résultant de la démolition de l'immeuble sis rue Lebeau, qui, lors de l'introduction de la requête, était déjà en cours depuis trois jours, conformément au planning annoncé.

L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt personnel qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. La charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient allégué incombe au requérant.

Ce principe emporte plusieurs corollaires. Le requérant doit établir *in concreto* dans sa demande de suspension que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves. La demande de suspension doit ainsi contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Par voie de conséquence, la démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales. Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

En l'espèce, les première et deuxième parties requérantes s'étant désistées de leur recours, seul le dommage relatif aux intérêts que fait valoir la troisième partie requérante est susceptible de justifier l'urgence.

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 troisième partie requérante 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 revêt une ampleur susceptible de lui conférer un impact certain sur l'aménagement urbain d'un îlot relevant de sa sphère géographique d'activités principale. La commission de concertation, et à sa suite l'auteur de l'acte attaqué qui se rallie à la motivation de ses avis, relève d'ailleurs que le projet concerne « un îlot stratégique de la ville de Bruxelles en bordure du quartier du Sablon, aux portes du centre-ville et à proximité immédiate du Mont des Arts ». Le préjudice allégué peut être considéré comme relevant d'une atteinte à l'objet social de la troisième partie requérante.

Quant à la gravité du dommage, celle-ci peut être admise lorsque les constructions à ériger se situent à proximité de monuments et de sites classés ou dans 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. Il appartient, dans ce cas, au requérant de démontrer les qualités esthétiques ou architecturales des biens concernés et la gravité de l'atteinte qui y serait portée. De ce point de vue, les avis de la Commission royale des monuments et sites revêtent une importance particulière.

En l'espèce, le projet est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et dans la zone de protection des monuments classés sis rue Lebeau, 55, et place du Grand Sablon, 49.

Le préjudice allégué résulte, d'abord, de la démolition de l'immeuble Lebeau. Les parties requérantes font valoir que « si la poursuite de l'exécution des travaux de démolition n'est pas rapidement empêchée, cet immeuble qui est une composante d'un ensemble du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et est constitutif de l'identité de la rue Lebeau aura disparu du cadre urbain ». La troisième partie requérante ajoute qu'elle a pris position contre les démolitions et que la démolition de cet immeuble porte sérieusement atteinte à son objet social.

Les parties requérantes demandent d'empêcher la poursuite des travaux de démolition, déjà en cours lors de l'introduction de la requête. Les photos déposées par la SA Lebeau Development avec sa requête en intervention montrent que ces démolitions sont largement entamées. Les parties requérantes ne démontrent toutefois pas que la suspension de l'acte attaqué et l'interruption des travaux, en l'état, qui en résulterait, permettrait de prévenir utilement le préjudice qu'elles invoquent, c'est-à-dire de préserver l'immeuble concerné. Comme elles le soulignent, « la démolition d'un immeuble est un acte définitif ; elle est irréversible ». La suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas en mesure de prévenir utilement le dommage résultant des démolitions, qui doit être considéré comme consommé.

Le préjudice allégué résulte, ensuite, de la reconstruction d'un nouveau bâti. À cet égard, l'atteinte au cadre de vie des première et deuxième parties requérantes, qui se sont désistées, ne peut être pris en considération. La troisième partie requérante évoque, pour sa part également « l'impression massive » du gabarit de l'immeuble projeté et « l'impression de falaise que produira le projet ». Elle fait valoir que « pour [elle], dont l'objet est la défense des qualités urbanistiques de la ville, c'est une dégradation significative du cadre urbain, c'est-à-dire un inconvénient sérieux ». Elle ajoute qu'« à ce niveau, en outre, c'est l'élévation de l'ensemble du projet sur la rue Lebeau, avec l'élévation de l'immeuble place de la Justice à la hauteur de l'immeuble Proximus qui entraîne une dégradation des qualités du cadre urbain (impression de falaise) ».

Si la Commission royale des monuments et sites s'est vigoureusement opposée à la démolition des immeubles existant dans chacun de ses avis, elle n'a, en revanche, pas élevé de critique quant au gabarit du projet, dans sa version définitive. Dans son avis du 13 juillet 2022, elle a considéré que le gabarit de l'immeuble Justice était disproportionné, en considérant les vues et perspectives vers et depuis les monuments protégés. En revanche, dans son avis du 21 juin 2023, elle a constaté que les modifications apportées au projet répondaient à ses objections en ce qui concerne les gabarits. Bien qu'elle soit restée opposée à la démolition de l'immeuble Lebeau, son avis au sujet du projet de reconstruction, dans sa version finale, consiste essentiellement à critiquer la façade de l'immeuble à bâtir (« multiplication de redents ») au regard des qualités esthétiques du front bâti (« linéaire et sobre »).

Dans ces circonstances, les appréciations négatives portées par la troisième partie requérante sur le gabarit de l'immeuble en projet ne suffisent pas à démontrer une « dégradation significative du cadre urbain », qui porterait gravement atteinte à son objet social.

La gravité du préjudice résultant, pour la troisième partie requérante, de la reconstruction n'est pas établie.

L'une des 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 fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

VII. Dépens

En raison du désistement des deux premières parties requérantes, et de l'application de l'article 30, § 5, du règlement général de procédure, le présent arrêt est définitif dans le chef de ces deux parties. Il convient, dès lors, de liquider les droits de rôle afférents à l'introduction de la requête en ce qui les concerne, en mettant ceux-ci à la charge des deux premières parties requérantes.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Lebeau Development est accueillie.

La requête en intervention introduite par la fondation privée Fondation Frison Horta et N. C. est accueillie.

La requête en intervention introduite par l'association sans but lucratif Sablon, Quartier des Arts et du Commerce est accueillie.

Article 2.

Il est donné acte du désistement des première et deuxième parties requérantes.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 6.

Les dépens afférents au recours des deux premières parties requérantes sont liquidés à la somme de 424 euros, à savoir le droit de rôle de 400 euros et la contribution de 24 euros.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 22 mars 2024, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Élisabeth Willemart