

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 67.547 du 23 juillet 1997

A.73.709/III-22.956

En cause : **"Secretary of State for Foreign and Commonwealth Affairs of the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland",**

ayant élu domicile au siège de
l'Ambassade du Royaume-Uni de
Grande-Bretagne et d'Irlande
du Nord à Bruxelles,
rue d'Arlon 85
1040 Bruxelles,

contre :

1. la Ville de Bruxelles,

ayant élu domicile chez
Me Jean-Paul LAGASSE, avocat,
avenue A. Lacomblé 8/6
1030 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Marc-J. GHYSSELS, avocat,
avenue Brugmann 287
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme ZINNER,

ayant élu domicile chez
Me Piet VERCRUYSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 150
1170 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, III^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 25 mars 1997 par le Secrétaire d'Etat pour les affaires étrangères et le Commonwealth du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord, qui tend à la suspension de l'exécution de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 23 février 1996 accordant à la société anonyme HERPAIN un permis d'urbanisme en vue de "démolir les immeubles rue Zinner, n^{os} 3 à 7, construire un immeuble de bureaux pour former un ensemble avec l'immeuble de bureaux existant sis boulevard du Régent, n^o 25 et avec l'immeuble à rénover, n^o 26, angle rue Zinner, n^o 9";

Vu la requête introduite simultanément par la même partie requérante, qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 10 avril 1997 par laquelle la société anonyme ZINNER demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu le dossier administratif des parties adverses;

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 4 juin 1997 fixant l'affaire à l'audience du 18 juin 1997;

Vu la notification du rapport et de l'ordonnance de fixation aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me J.-L. GILISSEN, loco Me M.-J. GHYSSELS, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me P. VERCRUYSSSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. KOVALOVSKY, auditeur;

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

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir la demande en intervention introduite par la société anonyme ZINNER, bénéficiaire de l'acte critiqué;

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Le 10 juin 1993, la S.A. HERPAIN introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles une demande de permis d'urbanisme en vue de "transformer et construire un immeuble de bureaux" rue Zinner 3-5-7-9 et boulevard du Régent 26, à 1000 Bruxelles.

D'une manière plus précise, la demande tend à :

- transformer l'immeuble sis à l'angle du boulevard du Régent, n° 26 et de la rue Zinner, n° 9;
- démolir et reconstruire les immeubles sis rue Zinner, n°s 7, 5 et 3.

Ces immeubles sont la propriété de l'Etat belge.

L'accusé de réception est délivré le 16 septembre 1993.

2. La demande est soumise à une enquête publique du 28 septembre 1993 au 12 octobre 1993.

Une réclamation est introduite; il s'agit d'une lettre de la société J. ZINNER, qui signale qu'elle est titulaire d'un bail emphytéotique sur les biens concernés.

3. La commission de concertation se réunit le 9 novembre 1993 et le 1^{er} mars 1994.

Le 9 novembre 1993, elle émet un avis défavorable au motif qu'"il y a lieu de maintenir les façades et les gabarits. L'A.U.A.T. demande la diminution des gabarits pour l'immeuble voisin du Warande".

Le 1^{er} mars 1994, elle émet, sur des plans modifiés, l'avis suivant :

" Ville de Bruxelles A.U.A.T. S.R.D.B.	FAVORABLE sur la variante proposée considérant l'accord des instances compétentes en matière de patrimoine sur la disparition des immeubles rue Zinner
S.M.S. I.B.G.E.	DEFAVORABLE considérant que le nouveau projet entraîne toujours la démolition des bâtiments les plus anciens de la rue Zinner, témoignages importants et exemplaires de l'urbanisation qui a suivi l'aménagement du Parc de Bruxelles. Les transformations subies par ces bâtiments ne diminuent pas leur intérêt historique".

La différence entre les deux versions paraît résider dans la suppression d'un étage à côté de la Warande (rue Zinner n° 3).

4. La Commission royale des monuments et des sites donne, sur le projet, un avis favorable, "sous réserve que

les façades, la cage d'escalier ainsi que les salons du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble faisant l'angle avec le boulevard du Régent soient intégralement conservés et restaurés".

Un rapport au collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles, rédigé le 26 septembre 1994, mentionne que le projet entraîne dérogation au règlement de bâtisse de l'agglomération, en précisant : "articles 12 et 15 (hauteur et profondeur de construction)".

Le service de l'urbanisme de la ville de Bruxelles formule la proposition suivante :

" PROPOSITION :

- Considérant la conformité de la demande (affectation) tant à l'égard des prescriptions du plan de secteur que de celles du projet de plan régional de développement;
- Considérant l'avis favorable conditionnel émis sur les travaux par la Commission royale des monuments et des sites;
- Considérant l'avis favorable émis par la commission de concertation sur les derniers plans introduits (Ville, A.U.A.T. et S.D.R.B.; avis défavorable de la part du S.M.S. et de l'I.B.G.E.);
- Considérant que les lieux sont destinés à recevoir des équipements d'intérêt collectif ou de service public (représentation diplomatique);
- Considérant que l'objet des travaux permet une utilisation plus rationnelle des lieux;
- Considérant que lesdits travaux assurent la conservation et la réhabilitation d'un immeuble de qualité;
- Considérant la situation existante de fait des lieux;
- Considérant l'engagement pris par la requérante de supporter les charges d'urbanisme imputables au projet;

propose :

1) d'admettre les travaux :

- aux conditions émises par la Commission royale des monuments et des sites (les façades, cage d'escalier et salons du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble d'angle doivent être intégralement conservés et restaurés);
- sous réserve de l'application de la prescription 4, § 3, du projet de plan régional de développement (périmètre administratif métropolitain) pour

ce qui concerne les charges d'urbanisme imputables au projet, dont le montant peut, en l'occurrence, être estimé à 14.450.000,-F (5.000,-F/m² de bureaux - dispositions à arrêter par/ou en accord avec la Région);

- sous réserve du respect des dispositions du Code civil en matière de vues;

- 2) de transmettre le dossier au fonctionnaire délégué pour avis et dérogations aux articles 12 et 15 du R.B.A. (hauteur et profondeur de construction)".

Le 21 octobre 1994, le collège des bourgmestre et échevins adopte la proposition précitée.

5. Le 13 juin 1995, le fonctionnaire délégué émet l'avis suivant :

" Considérant la conformité de la demande (affectation) tant à l'égard des prescriptions du plan de secteur que de celles du plan régional de développement;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis sur les travaux par la Commission royale des monuments et des sites;

Considérant l'avis favorable majoritaire émis par la commission de concertation sur les derniers plans introduits;

Considérant que les lieux sont destinés à recevoir des équipements d'intérêt collectif ou de service public (représentation diplomatique);

Considérant que l'objet des travaux permet une utilisation plus rationnelle des lieux;

Considérant que le substitut architectural proposé a les qualités nécessaires pour l'accompagnement architectural et urbanistique des bâtiments existants et du quartier du parc de Bruxelles;

Considérant que lesdits travaux assurent la conservation et la réhabilitation d'un immeuble de qualité;

Considérant la situation existante de fait des lieux;

Considérant l'engagement pris par la requérante de supporter les charges d'urbanisme imputables au projet;

AVIS FAVORABLE aux conditions du collège des bourgmestre et échevins du 19/10/1994. Les dérogations aux articles 12 et 15 du R.B.A. sont accordées pour les motifs précités.

Des charges d'urbanisme (article 86 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme) sont à prévoir et ce conformément à l'article 0.8. du plan régional de développement";

6. Le 23 février 1996, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles accorde le permis sollicité.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué par le présent recours, est motivée de la manière suivante :

- " - Considérant la situation de la demande tant à l'égard des prescriptions du plan régional d'affectation du sol (anciennement plan de secteur) que de celles du plan régional de développement;
- Considérant l'avis favorable conditionnel émis sur les travaux par la Commission royale des monuments et des sites;
- Considérant l'avis favorable émis par la commission de concertation sur les derniers plans introduits;
- Considérant que les lieux sont destinés à recevoir des équipements d'intérêt collectif ou de service public (représentation diplomatique);
- Considérant que l'objet des travaux permet une utilisation plus rationnelle des lieux;
- Considérant que lesdits travaux assurent la conservation et la réhabilitation d'un immeuble de qualité;
- Considérant la situation existante de fait des lieux;
- Considérant l'engagement pris par la requérante de supporter les charges d'urbanisme imputables au projet";

Le permis reproduit en outre l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant quant au préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que le requérant souligne que les immeubles sur lesquels porte la demande de permis présentent une valeur historique et esthétique certaine; qu'il rappelle d'ailleurs l'avis défavorable émis, lors de

la réunion de la commission de concertation du 1^{er} mars 1994, par le service des monuments et des sites et par l'I.B.G.E. et que le permis attaqué autorise la démolition de bâtiments présentant un intérêt culturel, historique ou esthétique; qu'il ajoute que les travaux projetés apportent des modifications importantes à la situation existante; qu'il relève l'ampleur importante du projet immobilier : 1.000 m² de bureaux supplémentaires, augmentation des parkings, et donc de la circulation, atteinte à l'intérieur de l'îlot;

Considérant qu'en ce qui concerne l'immeuble dont la valeur historique est la plus grande, le permis d'urbanisme impose que les façades, la cage d'escalier ainsi que les salons du rez-de-chaussée et du premier étage soient intégralement conservés et restaurés; que la création de bureaux et de parkings supplémentaires et l'augmentation de la circulation n'apparaissent pas à ce point importantes qu'elles doivent être considérées comme constitutives d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable pour le requérant et ce d'autant plus que la résidence de l'ambassadeur est située rue Ducale n° 17 et, par conséquent, ne jouxte que par une partie d'un côté du jardin l'arrière de l'immeuble projeté; qu'au surplus, il ressort des débats à l'audience que le requérant craint surtout les nuisances dues aux travaux, ce qui relève seulement de la manière dont le permis d'urbanisme attaqué sera mis à exécution, et non du permis lui-même;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande en intervention introduite par la société anonyme ZINNER est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la III^e chambre des référés, le vingt-trois juillet 1900 nonante-sept par :

MM. GEUS, président de chambre,
 HANOTIAU, président de chambre,
M^{mes} DAURMONT, conseiller d'Etat,
 NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Chr. NOTEBAERT.

J.-Cl. GEUS.