CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 78.168 du 15 janvier 1999

A.80.346/XIII-822

En cause : 1. **l'Association sans but lucratif LA FONDERIE,**

ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Clémentine 3
1190 Bruxelles,

2. **LERUITTE** Marc,

3. **LAUWERS** Pierre,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme LANGUAGE OF FORMS,**

ayant élu domicile chez
Mes Anne DELFOSSE et
Antoinette CORNET, avocats,
boulevard Brand Whitlock 30
1200 Bruxelles,

2. **le PORT DE BRUXELLES,**

ayant élu domicile chez
Me Johan VANDEN EYNDE, avocat,
avenue de la Couronne 340
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^{e} CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 21 septembre 1998 par l'association sans but lucratif LA FONDERIE, Marc LERUITTE et Pierre LAUWERS, tendant à la suspension de l'exécution du «permis d'urbanisme délivré le 16 juillet 1998 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à la S.A. "LANGUAGE OF FORMS" relatif à un bien sis rue Picard 1-3, coin avenue du Port et tendant à la démolition partielle de deux façades latérales, de toitures et de l'intérieur central de l'entrepôt existant, à transformer en salle de concert "A" comme extension de la transformation autorisée de l'entrepôt "B" et en 1020 places couvertes de parcage pour véhicules, l'aménagement de 325 places de parcage à l'air libre et de voies d'accès pour bureaux et autres destinations»;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu les requêtes introduites les 8 octobre 1998 et 8 janvier 1999 par lesquelles la société anonyme LANGUAGE OF FORMS et le PORT DE BRUXELLES demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 7 décembre 1998 fixant l'affaire à l'audience du 12 janvier 1999 à 9.30 heures;

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

Vu l’ordonnance du 5 janvier 1999 décidant qu’il y a lieu de renvoyer l’affaire devant une chambre de trois membres;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d’Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour les requérants, Mes J. SAMBON et I. GERKENS, avocats, comparaissant pour les deuxième et troisième requérants, Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Mes A. CORNET et A. DELFOSSE, avocats, comparaissant pour la première partie intervenante, et Mes J. VANDEN EYNDE et J.-M. WOLTER, avocats, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

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

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

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

Pratiquement toute activité a cessé sur le site de Tour et Taxis, situé en bordure de la rue Picard et de l’avenue du Port, sur le territoire de la ville de Bruxelles en 1988. Ce site comporte plusieurs bâtiments, et notamment un entrepôt appelé «A», qui est concerné par le permis attaqué. L’ensemble du site a fait l’objet, en 1995, de la part de la Commission royale des monuments et des sites, d’une proposition de classement qui n’a pas abouti. Sa qualité a également été relevée par des experts et des organisations internationales, notamment «The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage», l’«International Council of Monuments and Sites» et le «World Monuments Fund», qui l’a inscrit sur la liste des cent sites les plus menacés.

Il est situé, au plan régional de développement arrêté le 3 mars 1995, en périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et classé, par le même plan, en «patrimoine immobilier exceptionnel». D'autre part, il est situé en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en «zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique» au plan de secteur arrêté le 28 novembre 1979.

Le 20 juillet 1993, la S.A. LANGUAGE OF FORMS introduit une demande de permis d'urbanisme visant à créer une «Music City» sur le site de Tour et Taxis. Cette demande est partiellement accueillie le 25 mars 1997 par le fonctionnaire délégué, qui délivre un permis d'urbanisme pour l'aménagement de l'entrepôt B. Ce permis fait l'objet d'un recours en annulation introduit par Marc LERUITTE et Pierre LAUWERS (A.74.456/XIII-252).

Après avoir obtenu, le 28 janvier 1997, un certificat d'environnement, la S.A. LANGUAGE OF FORMS sollicite un permis d'environnement de classe 1.A. concernant les bâtiments A et B, pour l'exploitation d'une salle de spectacles d'une capacité de 12.000 personnes, de magasins pour commerces de détail, avec une superficie totale de plus de 1.000 m², d'un night-club, d'une salle de danse d'une superficie de 450 m², d'autres installations connexes, d'un parking couvert d'une capacité de 1.222 voitures et d'un parking extérieur de 1.414 voitures. Ce permis est accordé le 31 octobre 1997.

Le 9 juillet 1997, la même société introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles une demande de permis d'urbanisme relative à l'entrepôt A. Les transformations projetées tendent à y intégrer une salle de spectacles de 12.000 personnes, ainsi qu'un parking couvert sur plusieurs niveaux; la construction de la salle de spectacles entraîne notamment la surélévation

d’une partie de la toiture. Il est accusé réception de la demande le 8 septembre 1997.

Par une lettre du 15 octobre 1997, la Commission royale des monuments et des sites, agissant d’initiative, fait part de son opposition au projet.

Les 21 octobre 1997 et 18 novembre 1997, la commission de concertation émet, sur la demande, un avis partagé. Le 12 décembre 1997, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable. Le demandeur de permis l’ayant invité à statuer, conformément à l’article 128 de l’ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l’urbanisme, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité le 19 février 1998. Une demande de suspension d’extrême urgence est introduite contre ce permis par la ville de Bruxelles. Par arrêt nº 72.265 du 5 mars 1998, le Conseil d’Etat en suspend l’exécution en estimant sérieux le moyen selon lequel le délai dont disposait le collège des bourgmestre et échevins pour statuer sur la demande de permis n’était pas expiré. Le 12 mars 1998, le fonctionnaire délégué retire le permis.

Entre-temps, la Commission royale des monuments et des sites publie, le 2 mars 1998, un communiqué de presse, par lequel elle expose les raisons pour lesquelles elle ne peut accepter le projet de Music City. Ce communiqué est accompagné d’une note technique, réalisée sur la base d’un rapport rédigé à sa demande par le professeur HALLEUX, directeur de l’Institut des constructions civiles de l’U.L.B. La Commission ajoute que «l’International Council for Monuments and Sites (ICOMOS)» a pris l’initiative de faire des démarches officielles auprès des autorités bruxelloises compétentes afin de sauver l’intégrité du site de Tour et Taxis et que les spécialistes de cette organisation proposent «l’inscription du site sur la Liste du Patrimoine Mondial de l’UNESCO au même titre que les pyramides d’Egypte». En transmettant ce communiqué de

presse au ministre concerné, la présidente de la Commission souligne que si cette dernière a décidé de sortir de son devoir de réserve et d'exprimer publiquement «son point de vue quant à l'avenir de ce témoin unique de l'âge d'or de la civilisation industrielle», c'est «parce que l'intérêt patrimonial du site de Tour et Taxis est unique au monde».

Le 13 mars 1998, le collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles accorde un permis conditionnel à la S.A. LANGUAGE OF FORMS. Au nombre des conditions imposées figuraient notamment les obligations de conserver les éléments caractéristiques de l'entrepôt A, notamment les structures portantes et en particulier le toit dans sa totalité, les caves qui ne font pas partie de la surface de la salle et les entrées côté rue Picard, et de supprimer les emplacements de parking dans l'entrepôt A, à l'exception de ceux prévus du côté rue Picard.

Sur recours introduit le 25 mars 1998 par la S.A. LANGUAGE OF FORMS, le collège d'urbanisme refuse le permis sollicité le 20 mai 1998. La S.A. LANGUAGE OF FORMS introduit le 11 juin 1998 un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Le 16 juillet 1998, par l'acte attaqué, celui-ci accorde, sous certaines conditions, le permis sollicité;

Considérant que, par requête introduite le 8 octobre 1998, la société anonyme LANGUAGE OF FORMS demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, par requête introduite le 8 janvier 1999, le PORT DE BRUXELLES, actuel propriétaire de l'entrepôt A, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 84 et 138 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué accorde à la S.A. LANGUAGE OF FORMS un permis d'urbanisme, alors que la société bénéficiaire du permis n'est titulaire d'aucun droit réel ou personnel sur le terrain et le bâtiment qui font l'objet de ce permis, permettant de le mettre en oeuvre;

Considérant que l'article 84 de l'ordonnance du 29 août 1991 énumère les actes pour lesquels il est nécessaire d'obtenir un permis; que l'article 138 de la même ordonnance autorise le Gouvernement à assortir le permis de conditions et à accorder des dérogations; que ni ces dispositions, ni aucune autre règle de droit n'interdisent à l'autorité de délivrer un permis d'urbanisme à une personne qui, au moment où elle introduit la demande, n'est pas titulaire d'un droit lui permettant de mettre ce permis en oeuvre; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 2, 84, 86 et 138 de l'ordonnance du 29 août 1991, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir, et du détournement de pouvoir ou de procédure, en ce que l'acte attaqué accorde à la S.A. LANGUAGE OF FORMS un permis d'urbanisme, alors qu'il a été adopté parallèlement à un engagement unilatéral de la S.A. LANGUAGE OF FORMS, ce qui implique, d'une part, que l'autorité compétente a lié son pouvoir d'appréciation sur base de considérations étrangères à la police de l'aménagement du territoire, alors que seuls les critères inhérents à cette police pouvaient soutenir concrètement sa décision, et, d'autre part, que l'autorité compétente a exercé son pouvoir d'appréciation au regard de conditions qui ne sont pas intégrées dans le permis délivré et

qu’elle a donc en réalité contractualisé ses compétences et, de ce fait, restreint indûment son pouvoir d’appréciation;

Considérant que le permis attaqué est longuement motivé en la forme notamment par des considérations d’ordre urbanistique (critiquées dans le quatrième moyen); que lorsqu’un acte administratif doit être motivé en la forme, le contrôle juridictionnel se limite aux motifs formellement exprimés;

Considérant que ni la circonstance qu’un engagement unilatéral relatif aux aspects sociaux et économiques du projet a été pris par les demandeurs de permis, ni celle que le ministre qui a présenté le projet d’arrêté attaqué au Gouvernement a fait mention de cet engagement dans la note qu’il a adressée à ses collègues, ne sont de nature à vicier l’appréciation que l’auteur de l’acte attaqué a portée; qu’en présence d’un projet important, dont des retombées sont prévisibles notamment sur les plans économique, social, culturel et sécuritaire, on ne saurait raisonnablement reprocher à l’autorité ni d’avoir eu une vue globale du projet et de ses incidences multiples, ni d’avoir tenu compte dans son appréciation, des engagements pris par le demandeur de permis dans des domaines étrangers à la police de l’urbanisme; qu’il est légitime qu’un gouvernement s’interroge sur l’intégration d’un projet dans son environnement urbain, sur sa viabilité économique et sur ses conséquences sociales, et qu’il le fasse notamment en tenant compte des intentions affichées ou des engagements - fussent-ils conditionnels - pris par le maître de l’ouvrage qui sollicite le permis d’urbanisme; que s’il est incontestable que des considérations étrangères à la police de l’urbanisme ont joué un rôle dans l’appréciation de l’opportunité de la décision attaquée, c’est par une juste conception du développement de la Région, qui, aux termes de l’article 2, alinéa 2, de l’ordonnance, «est conçu tant au point de vue économique,

social et esthétique que dans le but de préserver et d'améliorer l'environnement de la Région, et de gérer son sol avec parcimonie»; que si la décision d'«accepter les engagements des investisseurs» s'inscrit manifestement dans le même contexte politique que celle d'accueillir le recours et de délivrer le permis d'urbanisme, elle n'en est pas moins juridiquement distincte de celle-ci, de sorte qu'il ne pourrait être reproché à la partie adverse d'avoir «contractualisé» une prérogative de puissance publique, ou commis un détournement de procédure; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 4 et 42 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, de la violation des formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité, des articles 84, 113, 114 et 138 de l'ordonnance du 29 août 1991, de l'absence de motifs et, à tout le moins, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué accorde à la S.A. LANGUAGE OF FORMS le permis d'urbanisme qu'elle sollicitait, alors que la commission de concertation a décidé, sans motifs ou, à tout le moins, erronément ou sur la base d'une erreur manifeste d'appréciation, de ne pas soumettre la demande de permis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites;

Considérant qu'en application de l'article 4 de l'ordonnance du 4 mars 1993, le Gouvernement établit un inventaire du patrimoine immobilier de la Région, et que toute demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à cet inventaire est soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites de la Région; qu'en application de l'article 42 de la même ordonnance, les ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir avant le 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits d'office à l'inventaire, mais que, pour les permis

relatifs à ces biens, la Commission royale des monuments et des sites n’est consultée qu’à la demande de la commission de concertation; que, dans ce système, la règle applicable aux demandes relatives à des ensembles antérieurs à 1932 qui ne font pas l’objet d’une mesure de protection particulière, est que la Commission royale des monuments et des sites n’est pas consultée; que, par exception à cette règle, elle l’est si la commission de concertation en fait la demande;

Considérant qu’en l’espèce, la commission de concertation n’a pas demandé la consultation de la Commission royale des monuments et des sites; qu’elle a appliqué la règle générale; qu’il ne peut raisonnablement être exigé d’une autorité qui applique une règle sans user du pouvoir qu’elle a d’y déroger, de justifier cette application, qui est le droit commun, et ce alors même qu’il existe des raisons qui pourraient être de nature à motiver qu’il y soit dérogé; qu’au demeurant, et contrairement aux allégations des requérants, aucun membre de la commission de concertation n’a demandé que la Commission royale des monuments et des sites soit consultée, et notamment pas les représentants de la ville de Bruxelles, l’un d’eux ayant au contraire, au cours de la séance du 21 octobre 1997, donné lecture de l’avis que la Commission royale des monuments et des sites avait donné d’initiative; que le moyen n’est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de la prescription 11 du plan régional de développement, de la violation des articles 84 et 138 de l’ordonnance du 29 août 1991, de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l’erreur manifeste d’appréciation et, à tout le moins, de l’erreur et de la contradiction dans les motifs de l’acte et de l’excès de pouvoir, en ce que, première branche, l’acte attaqué méconnaît l’article 11 des prescriptions du

plan régional de développement, en ce que, deuxième branche à titre subsidiaire, il ne repose pas sur des motifs pertinents, suffisants et légalement admissibles, et en ce que, troisième branche à titre subsidiaire, il est entaché d'erreur manifeste d'appréciation; que, dans l'analyse que les requérants font de la motivation de l'acte attaqué, l'appréciation urbanistique du projet par le Gouvernement se serait effectuée en trois temps, à savoir l'affirmation du caractère harmonieux et intégré des éléments du nouveau projet, le relevé des éléments maintenus du bâtiment existant et l'affirmation du caractère de peu de valeur des éléments non maintenus du bâtiment existant; qu'ils soutiennent qu'à aucune de ces étapes, cette démarche ne repose sur des motifs pertinents, suffisants et légalement admissibles; qu'en ce qui concerne l'affirmation du caractère harmonieux et intégré des éléments du nouveau projet, ils relèvent que si la façade sud a été conservée, la motivation relative aux façades est et ouest affirme que l'agrandissement du gabarit crée un nouvel élément de façade en arrière plan de la façade existante et que ce nouvel élément est revêtu adéquatement d'un bardage métallique de même que la liaison entre l'entrepôt A et le bâtiment B, que cette augmentation de gabarit ne perturbe pas l'équilibre des proportions existantes pour trois raisons, à savoir qu'elle ne porte que sur la moitié du bâtiment A, qu'elle porte la hauteur du bâtiment A à une hauteur semblable à celle du bâtiment B, et que l'entrepôt A ne présente pas un gabarit symétrique et linéaire en raison de trois ressauts importants qui avaient pour fonction de permettre le chargement et le déchargement de trois convois simultanément, ressauts qui rendent opportuns et appropriés les trois ressauts complémentaires que le projet propose par le rehaussement de la toiture, par la création de la passerelle qui joint le bâtiment A au bâtiment B et par l'élargissement du bâtiment du côté ouest; qu'ils estiment au contraire que le projet implique un accroissement considérable de gabarit puisque non seulement la hauteur

du bâtiment augmente de 6 mètres, mais qu'également «la largeur du bâtiment est portée à (lire probablement «augmentée de») 30 mètres dans sa liaison avec le bâtiment B», que le fait que cette augmentation ne porte en surface que sur la moitié du bâtiment est, au niveau de la perception visuelle, sans incidence sur l'augmentation de volume dans la mesure où la masse compacte de la salle de concert sera totalement visible de l'extérieur, et que c'est cet accroissement de gabarit en volume qui pose un problème d'intégration et qui devrait faire l'objet d'une justification adéquate; qu'ils soutiennent que la comparaison entre la hauteur future du bâtiment A et celle du bâtiment B n'est pas significative dans la mesure où c'est l'atteinte à la valeur patrimoniale intrinsèque du bâtiment A qui est concernée, et que par rapport aux caractéristiques du bâtiment A, la motivation du permis ne donne pas de justification adéquate d'un tel accroissement de hauteur; qu'ils estiment «manifestement doublement inappropriée» la justification des trois nouveaux ressauts par l'existence des trois anciens, parce qu'il n'y a aucune relation urbanistique, architecturale ou même logique entre les ressauts du bâtiment existant et les ressauts du projet, les ressauts existants étant justifiés par les besoins du déchargement des trains et n'étant pas perceptibles lorsqu'on regarde le bâtiment depuis la façade sud, alors que le concept de «ressaut» du nouveau projet couvre toutes les excroissances excessives de la salle de spectacle, à savoir une hauteur portée à 26 mètres, au lieu de 20 mètres, une largeur étendue à 95,08 mètres au lieu de 65,08 mètres dans la liaison avec le bâtiment B et une passerelle de passage entre les deux bâtiments, excroissances dont aucune ne saurait se fonder sur les caractéristiques du bâtiment existant pour justifier leur pertinence architecturale, et parce que les trois nouveaux ressauts sont dictés par des impératifs «exclusivement fonctionnels» indépendamment de tout critère patrimonial ou esthétique; qu'en ce qui concerne le relevé des éléments maintenus du bâtiment existant, ils notent que le

permis indique que la façade sud est sauvegardée ainsi que les auvents en fonte au pourtour de l’édifice et que sept éléments articulés de la toiture seront démontés et conservés, mais que la comparaison des plans du bâtiment originaire et des plans du projet indique que seule la façade sud sera conservée et qu’elle sera défigurée par l’accroissement de hauteur de la salle de concert; qu’ils ajoutent que le démontage et la conservation de sept éléments articulés ne contribuera pas au maintien de l’intégrité et l’autre unité du bâtiment A et de ses façades, et que les auvents ne constituent qu’un élément accessoire du bâti existant, dont le maintien à lui seul ne saurait compenser la perte du bâtiment A; qu’en ce qui concerne l’affirmation du peu de valeur des éléments non maintenus du bâtiment existant, ils font valoir que la motivation de la perception de l’espace intérieur du bâtiment n’est nullement étayée de manière adéquate, se bornant à exposer l’appréciation de l’autorité sur l’état actuel du bâtiment A, selon laquelle l’intégrité et l’unité du bâtiment A ne présenteraient aucun intérêt significatif, aux motifs que la longueur du bâtiment A est une donnée purement théorique, que cette dimension a été exclusivement définie par les besoins fonctionnels de l’époque et que le nombre d’éléments métalliques articulés et autoportants a été défini non pas pour créer un espace intérieur répondant à une finalité intrinsèque, mais exclusivement pour répondre aux besoins fonctionnels de l’époque, et que le démantèlement de sept éléments, comme l’exige l’aménagement d’une salle de concert qui satisfait aux normes actuelles, ne porterait pas préjudice à la valeur du bâtiment; qu’ils soutiennent que l’analyse de la partie adverse est, sur ces trois volets, manifestement erronée; qu’ils estiment erroné de soutenir que la longueur unitaire du bâtiment soit une donnée purement théorique, parce que le bâtiment est conçu sur base d’éléments métalliques autoportants qui ne nécessitent aucun support intermédiaire, que l’analyse des plans d’origine, les études et avis d’experts venus sur place

démontrent que le bâtiment est conçu sur base d'une charpente métallique autoportante isostatique de 14 sheds articulés sur cinq portiques et trois pylônes, qui ne nécessitent aucun support intermédiaire, qui constitue un tout, un «système»; qu'ils indiquent que s'il est exact que des cloisons ont pu être dressées de temps à autre (d'abord en bois, puis en briques et en métal sur roues), ces éléments, dictés par des impératifs administratifs, sont réversibles et temporaires, et qu'il n'y a jamais eu, depuis l'édification du bâtiment et jusqu'à ce jour, d'atteinte à son unité réelle; qu'ils observent que l'intégrité et l'unité du bâtiment A sont au coeur du problème, qu'en estimant que l'espace intérieur répond non à une finalité intrinsèque, mais aux besoins fonctionnels de l'époque, et en en déduisant que la longueur ne présente aucun intérêt significatif, le Gouvernement adopte un critère de protection patrimoniale manifestement inadéquat, parce que la notion même de patrimoine industriel ou de patrimoine historique exprime que des éléments originairement élaborés dans une perspective exclusivement industrielle, technique ou fonctionnelle peuvent revêtir une valeur patrimoniale, comme les avis des organismes scientifiques internationaux indépendants le confirment, que c'est la pertinence exceptionnelle de la solution apportée, avec les techniques d'une époque bien définie dans l'histoire, pour répondre simultanément à plusieurs critères particulièrement complexes, qui constitue le patrimoine en question; qu'ils en concluent que le Gouvernement se méprend sur la manière d'apprécier la valeur du bâtiment A (il ne s'agit pas d'apprécier si le bâtiment avait, à l'origine, une vocation purement fonctionnelle - ce qui n'exclut nullement qu'il ait eu à l'époque un caractère novateur et tout à fait moderne - mais bien d'apprécier si, à ce jour, les caractéristiques du bâtiment et de ses environs méritent une attention et une protection particulières) et qu'il y a une erreur manifeste dans la manière dont l'autorité apprécie la valeur intrinsèque du bâtiment A, erreur qui est déterminante

étant donné qu'elle permet au Gouvernement de ne pas préserver l'intégrité du site et d'autoriser l'implantation au milieu du bâtiment A d'une salle de spectacles de 90 mètres de large sur 110 mètres de long; qu'ils ajoutent qu'en s'écartant de toutes les prises de position des autorités nationales, dont la Commission royale des monuments et des sites et des autorités internationales, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur la première branche, que la prescription n° 11 du plan régional de développement (P.R.D.) subordonne, dans les périmètres d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect de façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres, ou de promouvoir leur embellissement, ces conditions particulières étant arrêtées, à défaut de disposition réglementaire ou de classement, par le permis d'urbanisme, après avis de la commission de concertation compétente;

Considérant que le préambule de l'acte attaqué contient les passages suivants :

« Considérant qu'en ce qui concerne plus particulièrement l'article 11 des dispositions relatives à l'affectation du sol du P.R.D., visé par le collège d'environnement, il convient de relever que cette disposition n'exclut pas du tout que des modifications puissent être apportées aux gabarits et aux façades, mais au contraire prévoit implicitement mais néanmoins de façon certaine que ces modifications peuvent être autorisées moyennant l'imposition de conditions fixées après avis de la commission compétente;

Considérant que la Commission de concertation a émis un avis majoritairement favorable et motivé en ce qui concerne le présent projet;

(...)

Considérant que, par conséquent, il y a lieu de veiller à la réalisation de manière adéquate de la ratio legis de l'article 11 du P.R.D.;

Considérant que les plans du présent projet, en ce qu'ils concernent la modification de la situation existante de fait des gabarits et de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public du bâtiment existant, intègrent déjà des mesures pour la sauvegarde et l'embellissement des qualités culturelles, historiques ou esthétiques;

Que la seule façade visible depuis les espaces accessibles au public, à savoir, la façade sud, est intégralement préservée;

Que l'agrandissement du gabarit a pour effet de prolonger les sheds rehaussés sur l'annexe latérale construite postérieurement et de créer ainsi en arrière plan de la façade existante un nouvel élément de façade;

Que ce nouvel élément est couvert de manière adéquate d'un bardage métallique contemporain, de façon à marquer clairement l'époque de l'intervention;

Considérant qu'il en est de même pour la liaison entre l'entrepôt A et le bâtiment B, ainsi que pour la façade nord, non visible des espaces accessibles au public;

Que, pour les façades ouest et est, le projet prévoit, de manière particulièrement adéquate, l'utilisation des matériaux de construction et de la volumétrie des sheds pour la partie basse, tandis que dans la partie haute, le bardage présente une expression plus contemporaine, destinée à marquer également l'époque de l'intervention;

Que les auvents en fonte qui ornent une grande partie du pourtour de l'édifice et constituent l'élément architectural dominant du bâtiment sont conservés et rénovés;

Qu'il convient, en outre, de relever à cet égard que la note annexée à la lettre de la Commission royale des monuments et sites déposée par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles indique que les façades ne présentent aucun intérêt particulier;

Considérant que l'augmentation du gabarit respecte également le prescrit de l'article 11 du P.R.D.;

Qu'il ne peut être allégué que cette augmentation de gabarit perturberait l'équilibre des proportions existantes, dans la mesure où elle ne porte que sur la moitié du bâtiment A et qu'elle a pour effet de donner à cette partie une hauteur semblable à celle du bâtiment B;

Qu’il convient de relever, en outre, que tant du côté du bâtiment B que de l’autre côté, l’entrepôt A ne présente pas un gabarit symétrique et linéaire;

Qu’en effet, le gabarit du bâtiment existant A présente - du côté du bâtiment B - trois ressauts importants de 4,32 mètres chacun qui, à l’époque, avaient pour fonction de permettre le chargement et le déchargement simultanés de trois convois;

Que ces trois ressauts existants du côté est et le gabarit complexe du côté ouest rendent particulièrement opportuns et appropriés les trois ressauts complémentaires que le projet propose, par le rehaussement de la toiture, par la création de la passerelle qui joint le bâtiment A au bâtiment B et par l’élargissement du bâtiment du côté ouest;

Que ces trois ressauts complémentaires n’ont nullement pour effet de perturber l’équilibre des proportions existantes mais leur présence et leurs dimensions répondent à des nouveaux impératifs exclusivement fonctionnels (standards en termes d’acoustique, nombre de place et accessibilité des salles de concerts), comme les ressauts qui les précèdent répondaient à des impératifs fonctionnels de l’époque (transports);

Qu’aussi bien les modifications des façades que les ressauts complémentaires sont, par là même, parfaitement conformes au libellé de l’article 11;

Considérant, en outre, que "la perception de l’espace intérieur", qui est la "donnée la plus importante", selon le collège d’urbanisme, n’est pas protégée par l’article 11 du P.R.D.»;

Considérant que l’article 11 du P.R.D., au contraire d’une mesure de classement, autorise que les gabarits et l’aspect des façades soient modifiés, pourvu que les modifications sauvegardent les qualités culturelles, historiques ou esthétiques du bien; que la partie adverse s’est montrée soucieuse de sauvegarder ces qualités; que les plans versés au dossier établissent que les transformations autorisées par le permis attaqué modifient bien le gabarit et l’aspect extérieur du bâtiment, mais en conservant le style d’origine, de manière à ne pas bouleverser l’apparence générale du site; que le moyen n’est pas sérieux en sa première branche;

Considérant, sur les deuxième et troisième branches réunies, qu'en plus des extraits déjà cités, le préambule de l'acte attaqué contient les passages suivants :

« Considérant que la salle qui est cachée entre l'entrepôt, le port maritime, le bureau de poste et de douanes entre la façade et la partie subsistante de l'entrepôt A, est parfaitement en harmonie avec le site, où d'autres éléments substantiels du passé industriel de la Belgique sont présents;

Que l'existence de neuf (9) voies d'accès et les provenances diverses des visiteurs garantissent une répartition équilibrée du trafic sur le réseau régional;

Que le permis d'environnement impose des conditions qui font quasiment disparaître la pression du trafic sur les quartiers environnants;

Que la localisation future de la salle de concert se situe dans un périmètre déjà construit;

(...)

Que la perception de l'espace intérieur, présentée comme la donnée la plus importante du bien par le collège d'urbanisme, est donc une donnée purement théorique, qui n'a quasi jamais été "perceptible" pour le motif que les caractéristiques architecturales d'un bien purement utilitaire sont exclusivement dictées par les besoins qu'implique son utilisation et que - concrètement - l'activité d'entreposage a impliqué la division du bien en plusieurs entités indépendantes entre elles;

Que la conservation d'un témoignage des techniques architecturales ayant permis de réaliser un bâtiment présentant une largeur de 60 mètres sans support, ne requiert pas que le bâtiment soit conservé dans toute sa longueur lorsque la longueur ne présente, quant à elle, aucun intérêt significatif;

Que les dimensions du bâtiment A ont été exclusivement définies par les besoins fonctionnels de l'époque;

Qu'est apparue la nécessité de disposer d'un bâtiment utilitaire présentant une largeur de 61 à 47,5 mètres sans support intermédiaire;

Qu'à cet effet, une technique inventive - mais non exceptionnelle - a été utilisée, à savoir des éléments métalliques articulés et autoportants de cette dimension;

Que, ni la répétition, ni l'espace intérieur créé par cette répétition ne présentent d'intérêt particulier;

Que cette répétition n'implique, en tant que telle, la mise en oeuvre d'aucun procédé original et que le nombre d'éléments a été défini non pas pour créer un espace intérieur répondant à une finalité intrinsèque, mais exclusivement pour répondre aux besoins fonctionnels de l'époque;

Que le démantèlement de sept éléments, comme l'exige l'aménagement d'une salle de concert qui satisfait aux normes actuelles, ne porte par conséquent pas préjudice à la valeur du bâtiment de Tour et Taxis;

Qu'en effet, sept éléments articulés et autoportants sont également maintenus qui, à suffisance, demeurent, in situ, les témoins de l'ingéniosité de l'époque;

Considérant cependant qu'il paraît indiqué d'imposer le démantèlement, l'inventaire et la conservation en bon état des sept éléments articulés et autoportants dont la démolition était prévue à l'origine;

(...)

Considérant que les différents courriers déposés par la ville de Bruxelles se limitent, pour la plupart, à relever que le bâtiment A et le site dans son entièreté présenteraient un intérêt exceptionnel sur le plan technologique et historique, sans cependant donner une description détaillée et exhaustive des éléments qui au sein du bâtiment A et au niveau global du site justifieraient cet intérêt;

Que seule l'annexe à la lettre du 15 octobre 1997 de la Commission royale des monuments et sites contient une description précisée et détaillée des éléments du bâtiment A qui présenteraient cet intérêt;

Que cette note relève avant tout que l'extérieur du bâtiment ne présentent aucune originalité particulière;

Que cette note indique également, de manière erronée, que "l'espace intérieur n'est ni découpé, ni encombré de constructions nouvelles";

Que ces considérations inexactes semblent indiquer que l'auteur de la note n'a probablement pas visité le bâtiment A;

Considérant qu'en outre, ces courriers ne proposent aucune solution concrète alternative, hormis celles du programme proposé par le bureau REICHEN & ROBERT, dont il a été relevé qu'elles ne peuvent être retenues parce qu'elles mettent en cause les activités liées au port et à l'industrie dans les environs;

Qu’il convient, en outre, de souligner que le maintien en l’état du bien, objet de la présente demande d’urbanisme, uniquement pour le motif qu’il constituerait le seul exemple conservé d’un entre urbain de transbordement de marchandises par eau-fer-route se heurte au principe de gestion parcimonieuse du sol dans la Région de Bruxelles-Capitale;

Que la teneur de ces courriers ne peut donc justifier l’imposition de mesures de protection et d’embellissement des qualités culturelle, historique et esthétique plus étendues que celles intégrées dans le projet ou imposées par la présente décision, ni, a fortiori, motiver le refus du permis d’urbanisme»;

Considérant que le moyen ne soutient pas que la partie adverse se serait méprise quant à la nature et l’identification précise des travaux autorisés par le permis attaqué;

Considérant que l’appréciation de l’harmonie du projet et de l’intégration des nouveaux éléments à l’ensemble existant, qui ne fait l’objet d’aucune mesure de classement, procède fondamentalement d’une appréciation d’ordre esthétique; qu’il n’appartient pas au Conseil d’Etat de substituer à l’appréciation que l’autorité a portée dans ce domaine celle qu’il pourrait se forger; qu’il lui revient seulement de sanctionner une appréciation manifestement déraisonnable de l’autorité;

Considérant que l’augmentation de gabarit de 6 mètres de hauteur est située à environ 40 mètres en retrait par rapport à la façade sud qui a elle-même 18 mètres de haut, de sorte qu’elle ne serait perceptible pour un observateur de taille normale que s’il était éloigné d’environ 100 mètres de cette façade, alors qu’un tel recul n’est possible nulle part au droit de la façade en question; que, dès lors, la motivation de l’acte attaqué relative aux ressauts nouveaux qui se justifieraient par l’existence des anciens, apparaît comme surabondante, de même que celle qui est tirée de la comparaison avec les bâtiments voisins; qu’il n’est au demeurant pas manifestement déraisonnable de déduire de ce que le

plan existant présente des ressauts commandés par la fonction originelle du bâtiment que d'autres ressauts requis par la fonction nouvelle soient esthétiquement admissibles;

Considérant que la conservation et la réutilisation en un autre lieu du même site d'une partie des éléments démontés apparaît comme un motif accessoire de l'acte attaqué; qu'il n'y a pas lieu d'en examiner la pertinence;

Considérant que l'appréciation de l'intérêt qu'il y a à conserver intact le volume intérieur existant du bâtiment A relève, elle aussi, d'une appréciation en opportunité que le Conseil d'Etat ne pourrait censurer que si elle était manifestement déraisonnable; qu'en notant que la longueur de ce bâtiment a été fixée non en fonction de critères esthétiques, mais pour des raisons utilitaires, la partie adverse a fait une constatation dont l'exactitude n'est pas contestée; que si la conclusion qu'elle en a tirée, que la préservation du bâtiment sur toute sa longueur ne présente pas d'intérêt significatif, prête à controverse, elle ne pourrait pour autant être considérée comme manifestement déraisonnable; que la circonstance qu'il existe une divergence importante entre cette appréciation et les avis donnés par de multiples autorités et personnalités dont la compétence est hors de discussion, s'explique, d'une part, par le fait que celles-ci n'ont en vue que l'aspect esthétique, architectural ou historique et, d'autre part, par la circonstance qu'elles ont émis les avis à l'égard, non du projet de transformation qui fait l'objet du permis attaqué, mais d'un projet de démolition complète de l'entrepôt A qui avait été présenté, mais qui a été rejeté, alors que l'autorité doit aussi veiller à une gestion d'un ensemble de bâtiments qui, laissés à l'abandon comme ils le sont depuis plus de dix ans, se dégraderaient irrémédiablement; qu'il est légitime qu'elle cherche à leur trouver un

nouvel emploi, quitte à y apporter les modifications que celui-ci rend nécessaires, même au risque d'en dénaturer des caractéristiques auxquelles les experts attachent grand prix; que, quelle que soit l'autorité et la compétence de ces experts, leurs avis, même concordants, ne pourraient se voir reconnaître en droit, par le détour d'un contrôle de la motivation des décisions qui s'en écartent, une autorité comparable à celle d'un classement décidé en application de la législation sur la conservation du patrimoine immobilier, particulièrement alors qu'une demande de classement n'a pas abouti; que les nombreuses oppositions qui se sont manifestées n'ont pas proposé d'alternative qui soit jugée praticable par la partie adverse, en une appréciation qui n'apparaît pas manifestement déraisonnable, vu que la seule suggestion tant soit peu élaborée qui lui ait été présentée aurait compromis la poursuite des activités portuaires et industrielles avoisinantes;

Considérant qu'aucun des éléments relevés par les requérants n'établissent que l'autorité aurait émis une appréciation manifestement déraisonnable; que le moyen n'est sérieux en aucune de ses branches;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 1er.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme LANGUAGE OF FORMS et le PORT DE BRUXELLES dans la procédure en référé sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société anonyme LANGUAGE OF FORMS et le PORT DE BRUXELLES, liquidés à la somme de 10.000 francs, sont mis à charge des requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre des référés, le quinze janvier 1900 nonante-neuf par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	LEROY,	conseiller d'Etat,
M^{mes}	GEHLEN,	conseiller d'Etat,
	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.