

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 242.345 du 14 septembre 2018

A.214.743/XV-2723

En cause : **la société privée à responsabilité limitée
"HET STEEN",**
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 16 janvier 2015, la société privée à responsabilité limitée "HET STEEN" demande l'annulation de la décision du 27 octobre 2014 du fonctionnaire délégué accordant à la société anonyme TRIPLE J REAL ESTATE DEVELOPMENT un permis d'urbanisme l'autorisant à réaliser un projet mixte de 38 logements et de commerces/HoReCa sur un bien situé sur le territoire de la ville de Bruxelles, rue Henri Maus, 33 à 47 et rue des Pierres, 34, 36 et 38.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les derniers mémoires ont été régulièrement échangés.

Par une ordonnance du 18 juin 2018, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 11 septembre 2018 à 9 heures 30.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Jacques SAMBON, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits

1. La requérante est propriétaire d'une maison située à Bruxelles, rue des Pierres, 32, cadastrée section A, n° 783 C.

Depuis 2009, la s.a. TRIPLE J REAL ESTATE DEVELOPMENT est propriétaire de plusieurs immeubles situés dans l'îlot compris entre la rue Henri Maus et la rue des Pierres sur le territoire de la ville de Bruxelles, à savoir les immeubles sis rue Henri Maus, n^{os} 33 à 47 et rue des Pierres, n^{os} 18, 20, 30, 34, 36 et 38.

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

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

3. Le 18 janvier 2010, le fonctionnaire délégué délivre à la s.a. TRIPLE J REAL ESTATE DEVELOPMENT le permis d'urbanisme l'autorisant à rénover, restaurer et reconstruire partiellement un ensemble d'immeubles en vue d'y abriter un hôtel de 50 chambres, 16 logements et des commerces, rue Henri Maus, 33 à 47 et rue des Pierres, 18, 20, 30, 34 36 et 38.

4. Le 2 août 2011, le fonctionnaire délégué lui délivre un permis d'urbanisme ayant le même objet.

5. Le 1^{er} février 2012, cette même société dépose des nouvelles demandes de permis qui ont pour objet la démolition, la rénovation, la restauration et la reconstruction partielle d'un ensemble d'immeubles en partie désaffectés situés dans l'îlot localisé entre le boulevard Anspach, la rue Maus, la rue du Midi et la rue des Pierres. Les demandes portent sur un projet mixte de 50 logements (4393,76 m²) et de commerces et d'HoReCa (848,52 m²); elle concerne les immeubles sis rue Maus, 33 à 47, et rue des Pierres, n^{os} 38, 36, 34, 30, 20 et 18. Les logements, sous la forme d'appartements et de studios, seront situés aux étages de l'ensemble des immeubles, tant du côté de la rue des Pierres que du côté de la rue Maus tandis que les commerces trouveraient leur place aux rez-de-chaussée.

Ces nouvelles demandes de permis sont introduites concomitamment auprès du fonctionnaire délégué pour les immeubles bénéficiant d'une protection patrimoniale ou formant avec ceux-ci un ensemble indissociable et de la ville de Bruxelles pour ce qui concerne les autres immeubles ne bénéficiant pas d'une telle protection.

6. Le 23 mars 2012, la ville de Bruxelles accuse réception du dossier complet de la demande introduite devant elle. Le 18 mai 2012, le fonctionnaire délégué délivre l'accusé de réception du dossier introduit devant lui le 2 février.

7. Une enquête publique est organisée du 8 au 22 juin 2012 au sujet de l'ensemble du projet immobilier situé rue Henri Maus et rue des Pierres. Au cours de cette enquête, la requérante introduit une réclamation motivée.

8. Le 15 mars 2012, la ville de Bruxelles demande l'avis de la commission royale des Monuments et des Sites. Aucune mention de la demande d'avis ne précise ou ne limite la demande pour laquelle l'avis est demandé. Le 26 juin, le fonctionnaire délégué envoie à la commission une demande d'avis conforme.

9. Le 27 juin 2012, la commission donne un avis sur l'ensemble du projet immobilier faisant l'objet des deux demandes de permis. L'avis conforme, sur la demande de permis qui concerne la restauration des façades et des toitures classées situées rue Henri Maus, est favorable sous réserve. L'avis (simple) est défavorable en ce qui concerne la réalisation d'un projet de logements, de commerces et d'HoReCa. Dans sa conclusion, la commission dit souscrire au programme défini dans la demande mais "constate toutefois que l'aménagement des lieux n'a pas été adapté à l'évolution du projet".

10. Le 10 juillet 2012, la commission de concertation émet deux avis unanimes favorables sous réserve. Le premier est soumis à la condition de "prévoir un local vélos/poussettes et poubelles pour les n^{os} 18 et 20 rue des Pierres". Le second est favorable sous réserve:

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

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

11. Le 12 juillet 2012, le collège des bourgmestre et échevins décide d'admettre les travaux sans préjudice des droits civils des tiers, à la condition de se conformer au règlement régional d'urbanisme en intégrant un local poubelles, vélos et poussettes, de transmettre le dossier au fonctionnaire délégué pour avis et accord sur la dérogation au R.R.U., et de ne délivrer le permis d'urbanisme qu'après la correction des plans dans le sens indiqué dans la condition en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

12. Le 7 septembre 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable à condition:

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

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

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

13. Le 21 septembre 2012, la ville de Bruxelles demande au promoteur des plans modifiés en ce qui concerne les immeubles sis rue des Pierres, 18 et 20.

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

15. Le 19 octobre 2012, le fonctionnaire délégué lui accorde un permis d'urbanisme relatif à la partie principale du projet, soit celle reliant la rue Maus et la rue des Pierres.

16. L'arrêt n° 227.940 du 30 juin 2014 constate que la société a renoncé aux permis délivrés les 18 janvier 2010 et 2 août 2011 et annule les permis délivrés les 11 et 19 octobre 2012.

17. Le 14 octobre 2014, la commission de concertation émet à l'unanimité un avis favorable qui énonce notamment que :

"- Considérant que le Conseil d'État, dans son arrêt du 30 juin 2014, a reproché aux décisions précitées de n'avoir pas évoqué, alors que le projet se situe en Z.I.C.H.E.E., des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques du site d'implantation du projet et de promouvoir son embellissement y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger;

- Considérant dès lors que la présente commission de concertation, complétant en cela son avis du 10 juillet 2012, impose, conformément à l'article 21 du PRAS, que les façades des n^{os} 34, 36 et 38 de la rue des Pierres, non classées soient conservées et remises en valeur, une attention particulière devant être portée à la façade du rez du n° 38 aux caractéristiques architecturales typiques du style Art déco de l'entre-deux guerres;

- Considérant, en outre, que l'intérêt patrimonial et historique du site résulte notamment, d'une part, du niveau du trottoir qui est devant certains des immeubles abaissé (comme devant le n° 32) par rapport à celui des autres immeubles de la rue des Pierres et qui correspond au niveau d'avant le voûtement de la Senne en 1867 et, d'autre part, du décrochement par rapport à

l'alignement de la rue des Pierres prescrit par un décret de 1871; qu'il s'impose de conserver ces caractéristiques".

18. Le 27 octobre 2014, le fonctionnaire délégué délivre à la s.a. TRIPLE J REAL ESTATE DEVELOPMENT le permis pour le projet mixte de 38 logements et de commerces/HoReCa rue Henri Maus, n^{os} 33 à 47 et rue des Pierres, 34, 36 et 38.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse des parties

La partie adverse relève, dans son mémoire en réponse, qu'aucune durée n'a été fixée pour le mandat de gérant qui a été conféré à M. WIDART le 28 juin 2004 alors que les statuts prescrivent expressément la détermination d'une durée par l'assemblée générale. Elle considère que son mandat a certainement pris fin le 28 juin 2010 au terme du délai de six ans prévu par l'article 518, § 3, du Code des sociétés et que, par conséquent, il n'a pu prendre valablement la décision d'introduire le recours. Dans son dernier mémoire, elle ajoute que rien n'indique qu'à l'heure actuelle, la société requérante soit toujours propriétaire du bien sis rue des Pierres, 32 à 1000 Bruxelles dont elle invoquait la proximité par rapport au projet autorisé par l'acte attaqué pour justifier son intérêt au recours.

La requérante fait valoir, dans son mémoire en réplique, que ses statuts n'imposent pas que les mandats des gérants doivent être à durée déterminée mais donnent cette compétence à l'assemblée générale qui peut décider d'une durée indéterminée, conformément à l'article 256 du Code des sociétés. Elle invoque l'enseignement de l'arrêt n° 227.940 du 30 juin 2014 à cet égard. Dans son dernier mémoire, elle indique qu'elle est toujours propriétaire du bien situé à proximité du projet.

IV.2. Appréciation

Aux termes des statuts de la société requérante, les gérants sont nommés par l'assemblée générale pour une durée à déterminer par elle. L'auteur de la décision d'ester en justice a été nommé en tant que gérant par l'assemblée générale de la société requérante le 28 juin 2004 sans limitation de durée, ce que permet l'article 256 du Code des sociétés. La circonstance que l'assemblée générale n'a pas fixé la durée du mandat du gérant unique implique seulement qu'elle a décidé de

conférer ce mandat pour une durée illimitée. Il ne s'ensuit nullement que la désignation en cause méconnaît les statuts.

Par ailleurs, la partie requérante produit un extrait cadastral mentionnant sa qualité de propriétaire d'un bien situé à proximité immédiate du projet.

Le recours est recevable.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles 2, 3, 24, 206, 214, 217, 222, 232 à 237 du CoBAT, de la prescription 21 du plan régional d'affectation du sol adopté par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, du règlement communal zoné "Grand-Place - Patrimoine Unesco - Expression commerciale" de la ville de Bruxelles approuvé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 mars 2009, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 octobre 2000 classant comme ensemble les façades à rue et les toitures des immeubles sis rue Henri Maus n^{os} 17-51, des articles 7 et 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, pris isolément et en combinaison avec les articles 4, 5, 7 et 10 de la Convention de Grenade du 3 octobre 1985 approuvée par la Belgique le 21 octobre 1985, de l'article 6 de la Charte de Venise et de la Charte européenne du patrimoine architectural adoptée par le Conseil de l'Europe le 10 octobre 1975, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans la première branche, elle soutient que le dossier de demande n'est pas conforme aux dispositions visées au moyen en ce qui concerne l'appréhension, en situation projetée, des façades et de la toiture des immeubles sis rue Henri Maus, 33 à 47 en ne permettant pas à l'autorité compétente de statuer en pleine connaissance de cause, comme le montre la motivation du permis attaqué. Elle reproche aux plans déposés à l'appui de la demande de permis d'urbanisme de ne pas rendre compte de l'impact sur les immeubles situés rue Maus, de l'élévation arrière dont font l'objet les bâtiments sis rue des Pierres 36 et 38 et qui affecte la perception des façades et toitures des premiers.

Dans la deuxième branche, elle critique l'acte attaqué au regard de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 octobre 2000 classant comme ensemble les façades à rue et les toitures des immeubles sis rue H. Maus 17-51, en ce que le permis délivré porte atteinte à l'économie du classement sans que la motivation formelle ne fasse apparaître que l'autorité compétente a correctement appréhendé l'impact du projet sur les biens classés. Elle dénonce à ce propos les infrastructures techniques visibles au-dessus des toitures et l'augmentation du gabarit et de la hauteur de ces immeubles portant atteinte à l'intégrité esthétique de l'ensemble homogène que constituent les immeubles situés rue Maus, n^{os} 17 à 51 et rue du Midi, n° 1.

Dans la troisième branche, d'une part, elle fait valoir que le permis d'urbanisme n'est nullement motivé au regard du règlement communal zoné "Grand-Place - Patrimoine Unesco - Expression commerciale" de la ville de Bruxelles dont il méconnaît les prescriptions par la rehausse et les installations techniques visibles depuis l'espace public.

Sur la première branche du moyen, elle réplique qu'une représentation d'une coupe (en l'occurrence la coupe AA) ne constitue pas un plan des façades de l'immeuble concerné, que la partie adverse ne produit pas de plan des façades de la rue Maus manifestant la rehausse en arrière des bâtiments, que la coupe AA ne permet nullement de se rendre compte de la partie de la rehausse visible depuis l'espace public et ne manifeste pas l'impact de cette excroissance des immeubles sis rue des Pierres (et qui font l'objet de la même demande de permis) sur les immeubles sis rue Henri Maus, notamment les n^{os} 33 à 47 faisant l'objet de la demande de permis. Elle en déduit que les plans déposés sont inexacts et n'ont pas permis aux tiers intéressés, aux instances consultées et à l'autorité compétente de statuer en pleine connaissance de cause puisque cette situation ne fut aperçue par aucune personne, instance ou autorité lors de l'instruction de la demande. Elle ajoute que la coupe AA est une coupe transversale des immeubles, que la rue des Pierres se trouve à gauche, la rue Maus à droite, que cette coupe est parallèle à la rue du Midi mais à l'appui, ne manifeste pas davantage l'impact des surélévations depuis la rue du Midi, impact dont témoignent les photographies qu'elle reproduit.

À propos de la deuxième branche du moyen, elle soutient que la photographie qu'elle produit manifeste clairement le décrochage des toitures des immeubles de la rue Maus et qu'il y a donc eu une modification desdites toitures en violation des dispositions visées au moyen. Elle précise que les immeubles situés rue Maus, 33 à 47, et rue des Pierres, 38, constituent un seul et même projet et que les plans montrent que la rehausse du numéro 38 de la rue des Pierres s'encastre dans la

toiture des immeubles de la rue Maus, de telle sorte qu'il y a bien eu atteinte aux toitures de ces derniers.

En ce qui concerne la troisième branche du moyen, elle souligne que le règlement communal zoné s'applique aux façades des immeubles de la rue Maus, elle rappelle que l'objectif du règlement est clairement défini dans son article 1^{er} ("L'objectif du présent règlement est de contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti ... en améliorant l'expression commerciale, la qualité esthétique et architecturale des immeubles") et elle affirme que le projet litigieux, par la rehausse critiquée, ne participe nullement à la préservation et à la valorisation du bâti ni à l'amélioration de la qualité esthétique et architecturale des immeubles.

Dans son dernier mémoire, au sujet de la première branche du moyen, elle souligne qu'au regard des plans de coupe BB, "situation existante avant permis du 18 janvier 2010" (460FAL_SE_02_02) et "situation existante", par rapport aux plans de coupe BB, "situation projetée" (460FAL_SP_02_02), il y a clairement un avancement vers la rue Henri Maus et un rehaussement de la façade arrière du projet litigieux. Or, en l'absence de plans adéquats de la situation projetée des façades et de la toiture des immeubles sis rue Henri Maus, 33 à 47, il n'a pas été possible, pour la commission royale des monuments et des sites et la commission de concertation, de délivrer des avis adéquats au regard des conséquences paysagères et esthétiques du projet.

En ce qui concerne les deuxième et troisième branches du moyen, elle indique que les plans ne mentionnent pas que les sorties d'évacuation sont assorties de conduites extérieures de fumées et de ventilation et qu'il ne ressort pas des coupes AA ni des coupes BB que ces conduites devraient prendre place à l'arrière de la trémie. Par ailleurs, le fait même que la conduite TC1 constitue bien une conduite de ventilation n'est pas explicité sur les plans. Selon elle, l'autorité compétente aurait dû demander des précisions complémentaires afin de statuer en connaissance de cause.

V.2. Thèse de la partie adverse

La partie adverse répond à la première branche du moyen que les plans déposés à l'appui de la demande de permis prévoient bien une rehausse de l'immeuble (sis rue des Pierres, 38) et elle renvoie à ce propos à la coupe AA du plan 460FAL_SP_02_01.

Elle objecte à la deuxième branche du moyen que les immeubles faisant l'objet d'une surélévation sont situés rue des Pierres, 36 et 38 et qu'ils ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde ni classés. Elle ajoute qu'étant situés dans une zone de protection entourant des biens classés, l'avis de la commission royale des monuments et des sites et celui de la commission de concertation ont été recueillis. Elle précise qu'il n'a pas été porté atteinte aux biens situés rue Maus, dont les façades et toitures sont protégées, le gabarit de ces immeubles n'ayant pas été modifié.

Elle rétorque à la troisième branche du moyen qu'aucun dispositif technique n'est installé sur la façade avant des immeubles sis rue Maus et qu'aucune rehausse de ces façades n'est autorisée par l'acte attaqué.

Dans son dernier mémoire, elle observe que l'examen des plans produits à l'appui de la demande de permis et tels que soumis à l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué, permet de constater que le plan "Toiture" mentionne le profil de trois conduits d'extraction de fumées et de ventilation et que sur le plan de coupe "AA" derrière la trémie (indiquée TC1 sur le plan précédent), il existe un vide vers lequel les extractions de fumée et les conduits de ventilation devaient être dirigés. Elle considère par conséquent qu'elle a bien statué en parfaite connaissance de cause et n'a pas omis d'examiner la problématique liée à l'extraction des fumées et à la ventilation. Si le bénéficiaire du permis a disposé au sommet de la trémie "TC1" précitée, les gaines métalliques qui apparaissent sur la photo produite par la requérante dans son mémoire en réplique, le permis octroyé n'est pas respecté mais il n'en devient pas illégal pour autant. Si ce non-respect de l'acte attaqué pourrait donner lieu à une action en retrait des dispositifs non conformes au permis délivré, il ne pourrait pas entraîner l'annulation de l'acte attaqué lui-même

V.3. Appréciation

V.3.1. Première branche

L'article 7, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, applicable aux demandes de permis d'urbanisme introduites comme en l'espèce avant le 1^{er} mai 2014, prévoit que le dossier de demande doit comporter les plans de réalisation, dressés à une échelle de 1/50 ou de 1/20, mettant en évidence la façon dont le projet s'accorde aux constructions attenantes ou, plus largement, s'intègre au voisinage. Selon le point c) de cette disposition, ces plans, qui font apparaître la situation existante en cas de

transformations, comprennent toutes les vues en élévation, figurant avec précision la nature et la teinte des matériaux apparents de chacune des façades des constructions projetées et, lorsque le projet porte sur une modification visible depuis l'espace public, au minimum les façades principales des édifices bâtis voisins, attenants ou non.

Le dossier de demande de permis d'urbanisme ayant donné lieu à l'acte attaqué comporte bien une vue en élévation des façades situées dans la rue Henri Maus (460FAL_SP_03_01) sur laquelle n'apparaît pas en arrière-fond la vue des façades arrière des immeubles situés dans la rue des Pierres. L'immeuble situé rue des Pierres 38 faisant l'objet d'une transformation dans le cadre de la demande de permis, toutes ses façades devaient faire l'objet d'une vue en élévation, y compris sa façade arrière située du côté de la rue Henri Maus. Il en va d'autant plus ainsi que cette façade est visible depuis l'espace public à l'arrière de la Bourse.

L'absence de cette vue en élévation, devant figurer avec précision la nature et la teinte des matériaux apparents, n'a pas permis à la commission de concertation et à la commission royale des Monuments et Sites de statuer en connaissance de cause sur l'impact du projet sur la vue des façades classées de la rue Henri Maus.

La première branche du moyen est fondée.

V.3.2. Deuxième branche

Par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 octobre 2000, sont classées comme ensemble, en raison de leur intérêt historique, artistique, esthétique et folklorique, les façades à rue et toitures des immeubles sis rue Henri Maus 17-51.

La comparaison des élévations en situation existante et projetée (460FAL_SE_03_01 et 460FAL_SP_03_01) ne montre pas une augmentation du gabarit des bâtiments situés dans la rue Henri Maus. Le décrochage souligné dans la photo en page 11 du mémoire en réplique ne correspond pas aux plans approuvés en annexe au permis d'urbanisme attaqué. De même, le permis attaqué n'autorise pas la présence d'infrastructures techniques au-dessus des toitures classées de la rue Henri Maus.

Toutefois, l'impact de la transformation de l'immeuble situé rue des Pierres 38 sur la vue sur les façades et les toitures classées par l'arrêté précité n'a

pas pu être appréhendé en connaissance de cause en l'absence de la vue en élévation de la façade arrière de cet immeuble.

Dans cette mesure, la deuxième branche du moyen est fondée.

V.3.3. Troisième branche

Le plan de la toiture et la coupe AA font apparaître l'indication de conduits d'extraction de fumées et de ventilation. En revanche, ainsi qu'indiqué lors de l'examen de la branche précédente du moyen, la présence d'infrastructures techniques en toiture n'est pas mentionnée dans les plans.

La troisième branche est aussi fondée.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 2, 3, 149 à 152, 177, § 2, du CoBAT, de la prescription 21 du plan régional d'affectation du sol adopté par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. Elle soutient qu'en ce qui concerne le numéro 38 de la rue des Pierres, l'acte attaqué emporte une rehausse de la façade et du gabarit dudit immeuble alors que la commission de concertation préconisait la conservation de cette façade, et que le permis délivré n'est pas dûment motivé sur ce point.

Elle expose, dans son mémoire en réplique, que l'avis de la commission de concertation impose de "conserver" les façades des n^{os} 34, 36 et 38 de la rue des Pierres. Elle souligne que "conserver", c'est maintenir intact ou dans le même état alors que les plans manifestent que la façade a été rehaussée d'un niveau dans une typologie qui ne respecte nullement les caractéristiques architecturales typiques de l'immeuble sis 38, rue des Pierres, et qui donc ne participe nullement à sa mise en valeur.

Dans son dernier mémoire, elle relève que l'avis de la commission de concertation indiquait qu'"une attention particulière [doit] être portée à la façade du rez du n^o 38 aux caractéristiques architecturales typiques du style Art déco de l'entre-deux-guerres". Or, elle souligne que le rez-de-chaussée de la façade est

entièrement revu et ne correspond plus au standard du bâtiment originel, comme le montrent les plans 460FAL_SP_03_01 et 460FAL_SE_03_01. Selon elle, quand bien même l'entrée originale aurait été dans un état n'en permettant pas la conservation, cela n'autorisait pas la modification complète de la typologie de la façade entière du rez-de-chaussée. Elle estime par conséquent que l'autorité compétente aurait dû imposer le respect de la mise en valeur de la façade en imposant la "conservation" des éléments architecturaux typiques du bâtiment.

VI.2. Appréciation

Le moyen, tel qu'il est formulé dans la requête, se fonde sur le fait qu'en ce qui concerne l'immeuble situé rue des Pierres 38, l'acte attaqué emporte une rehausse de la façade et du gabarit dudit immeuble alors que la commission de concertation préconisait la conservation de cette façade, et que le permis délivré ne serait pas dûment motivé sur ce point.

Il résulte des coupes AA en situations existante et projetée (plans 460FAL_SE_02_01 et 460FAL_SP_02_01) que la façade à rue de cet immeuble n'est pas rehaussée. Par ailleurs, ces coupes montrent qu'il existe déjà, à l'heure actuelle, un étage situé en retrait par rapport à cette façade qui n'est pas non plus rehaussé. Le moyen, en tant qu'il invoque une rehausse de la façade et du gabarit de l'immeuble en méconnaissance de l'avis de la commission de concertation, manque en fait.

En tant qu'il invoque que la méconnaissance de cet avis concerne plutôt l'aspect architectural de la façade, comme indiqué dans le mémoire en réplique, le moyen est nouveau. N'étant pas d'ordre public et ne résultant pas de la consultation du dossier administratif, il est irrecevable.

VII. Demande d'annulation partielle

VII.1. Thèse de la partie adverse

À titre subsidiaire, la partie adverse rappelle dans son dernier mémoire que si le projet concerne un ensemble de biens situés rue Henri Maus, 33 à 47 et rue des Pierres, 34-36 et 38, certaines critiques de légalité ne concernent que des éléments relatifs exclusivement aux immeubles sis rue des Pierres, 34-36 et 38, totalement dissociés du projet en tant qu'il concerne les immeubles sis rue Maus, 33 à 47. La partie adverse estime dès lors que si ces critiques devaient être considérées comme fondées, le Conseil d'État pourrait n'annuler l'acte attaqué qu'en tant qu'il

concerne les immeubles sis rue des Pierres, 34-36 et 38 mais non en ce qu'il concerne les immeubles sis rue Henri Maus, 33 à 47, non concernés par ces critiques. Elle considère qu'une annulation partielle est totalement envisageable dès lors que le projet autorisé aurait parfaitement pu faire l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme distinctes dès l'origine.

VII.2. Thèse de la partie requérante

La partie requérante observe que le projet porte sur l'aménagement des immeubles situés rue Henri Maus, 33 à 47 et rue des Pierres, 34-36 et 38 en un complexe de logements privés, de logements hôteliers et de commerces. Les immeubles de la rue Henri Maus et de la rue des Pierres vont être amenés à partager des espaces communs (notamment la cour intérieure) ainsi que des installations communes (les conduites de fumées et de ventilation). L'hôtel, qui doit être exploité au sein des bâtiments litigieux, s'implante tant sur les bâtiments de la rue Henri Maus que sur ceux de la rue des Pierres. Les plans annexés au dossier administratif traitent en un seul ensemble cohérent les différents immeubles compris dans le projet. Les appartements prévus au sein des immeubles dont les entrées sont situées sur la rue Henri Maus partagent avec le numéro 38 de la rue des Pierres la même cage d'escalier et le même ascenseur. De plus, les appartements situés à l'extrémité de la rue Henri Maus (côté rue du Midi) sont partagés entre les immeubles de la rue Henri Maus et le n° 38 de la rue des Pierres d'une telle manière que les deux immeubles se confondent. Le permis présente dès lors un caractère indissociable en tant qu'il porte sur les différents immeubles et ne peut faire l'objet d'une annulation partielle.

VII.3. Appréciation

Le Conseil d'État peut annuler partiellement un acte administratif, pour autant que, ce faisant, il ne procède pas à la réformation de l'acte attaqué. L'annulation partielle n'est donc possible qu'autant qu'il n'existe pas entre les diverses parties de la décision une indivisibilité, de droit ou de fait, telle que l'annulation de certaines dispositions ou de certains effets de l'acte transformerait par ricochet les dispositions qui subsistent. Ainsi, lorsque les objets de l'acte entrepris sont clairement dissociables, une annulation partielle du permis d'urbanisme litigieux est possible. À l'inverse, il ne peut y avoir d'annulation partielle si le projet litigieux est conçu comme un tout et qu'aucun élément n'est fourni qui permette d'établir qu'une annulation partielle de l'acte attaqué maintienne, pour le reste du site, une décision que l'autorité aurait prise sans y

inclure la partie du projet plus particulièrement attaqué. En cas de doute, il y a lieu de procéder à l'annulation intégrale de l'acte attaqué.

En ce qui concerne la situation de fait, la motivation formelle de l'acte attaqué indique à ce sujet :

"Considérant que l'objet du présent permis concerne non seulement les immeubles situés 33-47 rue Henri Maus, dont les façades à rue et les toitures sont classées, mais aussi les deux autres parties du projet global qui ont été conçues en relation les unes par rapport aux autres et qui présentent un caractère indissociable, c'est-à-dire entre lesquelles il existe un lien d'interdépendance tel qu'elles seraient incomplètes l'une sans l'autre et qui ne seraient pas susceptibles d'être mises en œuvre indépendamment l'une de l'autre, à savoir l'immeuble situé 38, rue des Pierres, qui sera relié au sous-sol et au rez-de-chaussée aux immeubles situés 43-45, rue Henri Maus, et les immeubles 34-36, rue des Pierres, qui seront remplacés par un immeuble occupant la largeur des deux parcelles, lequel sera connecté aux étages avec l'immeuble sis 38, rue des Pierres et qui dispose, au rez-de-chaussée, d'un accès vers l'intérieur d'îlot qui sera transformé par le projet global".

Comme l'indique cette motivation, le projet n'est pas dissociable en fait de la manière suggérée dans le dernier mémoire de la partie adverse, d'autant que la critique de légalité retenue concerne l'impact de la transformation de l'immeuble situé rue des Pierres 38 sur l'aspect des immeubles dont la façade et la toiture sont classées situés rue Henri Maus, 33-47.

Il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande d'annulation partielle.

VIII. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie requérante sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La décision du 27 octobre 2014 du fonctionnaire délégué accordant à la société anonyme "TRIPLE J REAL ESTATE DEVELOPMENT" un permis d'urbanisme autorisant celle-ci à réaliser un projet mixte de 38 logements et de commerces/HoReCa sur un bien situé sur le territoire de la ville de Bruxelles, rue Henri Maus, 33 à 47 et rue des Pierres, 34, 36 et 38 est annulée.

Article 2.

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le quatorze septembre deux mille dix-huit, par :

Pascale VANDERNACHT,
Diane DÉOM,
Marc JOASSART,
Frédéric QUINTIN,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier assumé,

Le Greffier assumé,

Le Président,

Frédéric QUINTIN.

Pascale VANDERNACHT.