

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 247.499 du 7 mai 2020

A. 221.163/XV-3283

En cause : **1. SWARTENBROEKX** Marie-Anne,
 2. DE TAYRAC Etienne,
 3. DE MUYLDER Christophe,
 ayant tous élu domicile
 rue de l'Enseignement 112/2
 1000 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.

Partie intervenante :

la société privée à responsabilité limitée
BELALAN BISCHOFFSHEIM LEASEHOLD,
ayant élu domicile chez
M^e Thomas RYCKALTS, avocat,
Wolvengracht 38/2
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 6 janvier 2017, Marie-Anne Swartenbroekx, Etienne De Tayrac et Christophe De Muylder demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 30 septembre 2016 par le fonctionnaire délégué à la « Belalan Bischoffsheim Leasehold bvba » relatif à un bien sis boulevard Bischoffsheim 12 à 21 dans un îlot formé par le boulevard Bischoffsheim, la rue des Cultes, la rue du Nord et la petite rue du Nord - parcelle cadastrale 21803/c/336/d - pour la démolition d'un immeuble existant et la construction d'un nouvel immeuble de bureau avec une partie résidentielle (04/PFD/563573).

II. Procédure

Par une requête introduite le 17 mars 2017, la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Belalan Bischoffsheim Leasehold demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 24 mai 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pol Debroux, premier auditeur 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 parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 janvier 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 février 2020.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

Les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, *loco* M^e Jean-Paul Lagasse, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Frederik De Winne, *loco* M^e Thomas Ryckalts, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol Debroux, premier auditeur, a été entendu 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 8 mai 2015, la SPRL « Belalan Bischoffsheim Leasehold » introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'un immeuble de bureaux existant et la construction d'un nouvel immeuble de bureaux

avec une partie résidentielle sur l'îlot formé par le boulevard Bischoffsheim, la rue des Cultes, la rue du Nord et la petite rue du Nord à Bruxelles.

2. Le 11 mai 2015, l'administration régionale accuse réception de la demande.

3. Le 6 août 2015, l'auteur de projet dépose des plans modifiés en raison de modifications opérées dans le cadre de la demande de permis d'environnement.

4. Le 9 septembre 2015, l'administration régionale accuse réception du dossier complet.

5. Une enquête publique est organisée du 29 janvier au 12 février 2016, qui donne lieu à cinq réclamations.

6. Le 3 mars 2016, la ville de Bruxelles émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

7. Le 8 mars 2016, la commission de concertation émet un avis majoritaire favorable conditionnel, les conditions émises étant les suivantes :

- revoir l'architecture de façade de la partie résidentielle et éloigner les terrasses du côté de la rue du Nord et de la petite rue du Nord derrière l'alignement de la rue,
- revoir le programme résidentiel de manière plus diversifiée par la création d'appartements à trois chambres et améliorer le confort d'habitation,
- prévoir une structure transparente au rez-de-chaussée de l'immeuble de bureaux par la création d'une fonction d'animation,
- déposer une étude complète d'ensoleillement.

12. Le 8 avril 2016, la demanderesse de permis introduit des plans modifiés répondant aux conditions formulées dans l'avis de la commission de concertation. Elle dépose également un nouveau formulaire de demande de permis et une nouvelle note explicative comportant notamment une étude d'ensoleillement.

13. Le 30 septembre 2016, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SPRL Belalan Bischoffsheim Leasehold, bénéficiaire du permis attaqué, ayant été accueillie provisoirement, il y a lieu de l'accueillir.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

La partie intervenante conteste l'intérêt à agir des parties requérantes. Elle estime que ces dernières ne décrivent cet intérêt que de manière sommaire. Elle relève que la première partie requérante réside à une distance significative du projet sur lequel elle n'a aucune vue directe et que ce projet n'affecte dès lors pas son cadre de vie. Elle soutient que le recours doit être déclaré irrecevable en tant qu'il est introduit par cette partie, à défaut d'intérêt.

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes indiquent que la première, qui habite à proximité du carrefour avec la rue du Congrès, voit de son balcon la partie de l'immeuble autorisé par le permis attaqué qui surmonte les toits des immeubles classés de la place de la Liberté.

V.2. Appréciation

Tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Pour apprécier cet intérêt, il y a lieu de tenir compte des dimensions du projet et de la nature des nuisances qu'il est susceptible de produire.

Les deuxième et troisième parties requérantes sont domiciliées dans la rue du Nord et se situent par conséquent à proximité immédiate du projet autorisé par l'acte attaqué. La troisième partie requérante est domiciliée à une distance d'environ 330 mètres du projet litigieux, mais elle indique, sans être contredite, avoir une vue depuis son balcon sur la partie du projet qui surplombe les toits des immeubles situés place de la Liberté. Dans cette mesure, il peut être considéré que son cadre de vie est également affecté.

Le recours est recevable.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 153 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation interne des actes administratifs, des prescriptions générale 0.6 et particulière 7.4. du plan régional d'affectation du sol (PRAS), des principes généraux de bonne administration, du principe de prudence ou devoir de minutie, du principe général du raisonnable, du principe général de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Les parties requérantes constatent que le cadre X de la demande et le rapport d'incidences renvoient à une note explicative mais que cette note ne demande pas explicitement des dérogations en mentionnant les articles du RRU et du PRAS concernés. Elles concèdent que certaines dérogations ont été précisées sur l'affiche apposée pendant l'enquête publique. Elles considèrent que les articles 3 à 6 du titre I^{er} du RRU s'appliquent puisque le bâtiment à reconstruire est mitoyen à celui de la Poste. Elles décrivent les environs du projet comme comportant des immeubles d'un style modulaire en béton du début des années 1970, dans les mêmes gabarits que le bâtiment existant et d'autres datant de la fin du XIX^{ème} siècle (1860 et suivants) de style néoclassique éclectique, d'une hauteur variant entre R+2 et R+5, ainsi qu'une zone de recul verdurisée.

Elles relèvent que seules des dérogations aux articles 5 et 6 du titre I^{er} du RRU sont mentionnées explicitement dans le permis attaqué et elles critiquent les motifs avancés pour les accorder. En ce qui concerne la hauteur des immeubles, elles considèrent que certains motifs se limitent à une simple description du projet sans justification de la compatibilité des dérogations avec l'objectif du RRU tel qu'il est explicité dans son exposé des motifs, à savoir la préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents. Elles font valoir que la motivation de l'acte attaqué repose sur des considérations relatives aux conséquences du gabarit du projet qui n'ont rien à voir avec l'admissibilité de cette hauteur puisqu'elles ont uniquement trait à l'ensoleillement. Elles critiquent également la dérogation à l'article 4 du titre I^{er} du RRU, en ce qui concerne la suppression de la zone de recul verdurisée, qui indique que cette zone de recul n'est pas de grande qualité et que le projet rend globalement possible une redéfinition de la rue du Nord, grâce au projet de nouveaux logements côté rue et grâce à l'intégration de l'entrée de parking existante dans l'immeuble. Elles estiment que non seulement la suppression de cette zone de recul n'est pas justifiée au regard des

objectifs de préservation d'une certaine harmonie et de création d'ensembles urbains cohérents mais également que cette suppression implique des dérogations aux articles 11 et 13 du titre I^{er} du RRU qui ne font pas l'objet d'une motivation spécifique. Elles soulignent différents passages de la motivation du permis attaqué montrant l'absence d'une volonté de préserver une relation harmonieuse entre le projet et les immeubles qui l'entourent puisqu'il est question d'une redéfinition de la rue du Nord, du caractère de rayonnement architectural de l'immeuble, d'une expression architecturale accentuée et d'une différence claire de niveaux et d'expression architecturale. Elles en déduisent que c'est à tort que l'acte attaqué conclut que le projet est conforme aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et au bon aménagement du territoire. Elles reprochent à l'acte attaqué l'absence de motivation des dérogations qu'elles estiment trop nombreuses et la dénaturation du RRU eu égard à l'ampleur des dérogations accordées, à savoir une augmentation de la hauteur de 34 % par rapport au bâtiment existant, au bâtiment mitoyen et à la construction de l'îlot voisin, une augmentation de 8 mètres de la profondeur avec en outre des saillies de 60 centimètres, la suppression d'une zone de recul végétalisée et l'imperméabilisation du sol. Elles soutiennent que les dérogations autorisées s'apparentent à une modification du RRU qui permettra la construction d'immeubles d'un tel gabarit sur tout le territoire de la Région. Elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir commis une erreur manifeste d'appréciation en octroyant un permis assorti de telles dérogations.

Dans leur mémoire en réplique, elles développent une argumentation similaire à celle de la requête mais ajoutent plusieurs considérations relatives aux prescriptions 0.6 et 7.4 du PRAS.

Dans leur dernier mémoire, elles contestent essentiellement la motivation des dérogations accordées au RRU.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse reproduit l'article 153, § 2, du CoBAT et un extrait de l'arrêt n° 235.272 du 29 juin 2016. Elle relève qu'à propos des dérogations, le dossier administratif permet de voir que celles-ci, même si les numéros des articles du RRU n'ont pas été énumérés explicitement, ne font aucun doute et concernent les articles 4 à 6, 10 et 13 du RRU pour les motifs suivants :

- le cadre X renvoie à la note explicative ;
- la note explicative fait état des éléments en saillie sur la façade avant, la hauteur des constructions et la question des livraisons ;
- le rapport d'incidences renvoie à la note explicative ;
- l'accusé de réception vise les dérogations aux articles 4 à 6, 10 et 13 du RRU ;

- les plans complémentaires du 13 novembre 2015 renvoient à la note explicative ;
- l'avis d'enquête publique énumère les articles 4 à 6, 10 et 13 du RRU ;
- l'avis de la commission de concertation du 8 mars 2016 a été particulièrement attentif aux dérogations et est favorable conditionnel quant à la hauteur ;
- des plans modifiés ont été déposés sans que la note explicative ne soit modifiée.

En ce qui concerne la motivation relative à la hauteur du projet, elle reproduit la motivation de l'acte attaqué qui énonce ce qui suit:

« Attendu que l'immeuble du côté du boulevard Bischoffsheim va atteindre une hauteur respective de 41,25 m à son point le plus élevé, soit un rehaussement de + ou - 10,50 m par rapport à l'immeuble existant et aux immeubles mitoyens, et une hauteur en façade de + ou - 33,65 m, c'est-à-dire un rehaussement de 9,18 m par rapport aux immeubles mitoyens;
 Attendu que l'immeuble du côté de la rue du Nord va atteindre une hauteur respective de 23,20 m à son point le plus élevé, avec 2 niveaux en retrait par rapport à la façade ;
 Attendu que le profil de l'immeuble, en dérogation aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU, est raisonnable vu la largeur de l'avenue à cet endroit ; que la partie la plus haute de l'immeuble située boulevard Bischoffsheim, donc au nord de la parcelle, vu l'orientation de la parcelle, jette une ombre limitée sur l'immeuble même ;
 Que le demandeur a présenté durant la réunion de la commission de concertation une étude d'ensoleillement, dont il ressort que le projet a un impact limité sur l'ensoleillement des immeubles alentours ;
 Attendu que les profils de l'immeuble, qui sont plus bas rue du Nord, correspondent aux bâtiments en face » (traduction libre).

Elle considère que le fonctionnaire délégué a été particulièrement attentif à la bonne intégration du projet dans son milieu environnant et qu'il a apprécié l'intégration du projet dans son cadre environnant en tenant compte de la spécificité du bâti existant autour de l'îlot concerné. Elle relève que la diversité de ce bâti permet une hauteur de 33,65 mètres du côté du boulevard Bischoffsheim et impose une réduction à 23,20 mètres du côté de la rue du Nord avec un retrait supplémentaire pour deux niveaux.

En ce qui concerne la motivation relative à la profondeur du projet et à la suppression de la petite zone verte, elle reproduit la motivation de l'acte attaqué qui énonce ce qui suit:

« Attendu que, du côté de la rue du Nord, existe une zone de recul par rapport à l'alignement avec, dans cette zone de recul, une zone verte et l'accès vers les étages souterrains;
 [...]
 Attendu que la zone actuelle de recul, rue du Nord, embellie par des bacs de plantes sur le toit du parking, n'est pas vraiment de grande qualité;
 Que le projet rend globalement possible une redéfinition de la rue du Nord, grâce au projet de nouveaux logements côté rue et grâce à l'intégration de l'entrée de parking existante dans l'immeuble;

Attendu par conséquent que le gabarit prévu du côté du boulevard Bischoffsheim peut rester intact, de sorte que le caractère de rayonnement architectural de l'immeuble est sauvegardé;

Attendu que, du côté du boulevard Bischoffsheim et de la rue des Cultes, choix a été fait d'une expression architecturale accentuée comprenant une façade vitrée, de manière à créer un ensemble transparent;

Attendu que, du côté de la rue du Nord il existe une différence claire de niveaux et d'expression architecturale entre les parties résidentielle et de bureaux;

[...]

Attendu que, compte tenu de ce qui précède, le projet est conforme avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et conforme avec le bon aménagement du territoire » (traduction libre).

Elle estime avoir apprécié la dérogation sur la base de la situation existante. Elle souligne que la vue aérienne permet de constater qu'aucune erreur n'a été commise pour les dérogations en termes de profondeur de la construction et d'aménagement de la zone de recul. Elle ajoute que l'incidence du projet sur l'environnement a été spécifiquement analysée et qu'à la différence du cas tranché dans l'arrêt n° 235.272 du 29 juin 2016, l'acte attaqué rencontre les objectifs visés lors de l'adoption du Titre I^{er} du RRU.

Dans son dernier mémoire, elle fait valoir que les parties requérantes font uniquement référence au quartier Notre Dame des Neiges (ou des Libertés) situé en zone d'habitat en omettent cependant d'avoir égard aux constructions présentes en zone administrative et qui, en situation préexistante à la délivrance du permis, comprennent des bâtiments imposants affectés au bureau. Elle estime que ces bâtiments doivent être pris en considération dans l'examen du « respect du caractère architectural des quartiers de la Ville » et de « la création d'un ensemble urbain cohérent » tel que repris dans les objectifs du RRU.

Dans son mémoire en intervention, la partie intervenante fait valoir que le premier moyen ne peut être jugé recevable que dans la mesure où elle a pu raisonnablement discerner les violations alléguées. Elle relève qu'il n'est pas précisé en termes concrets dans la requête dans quelle mesure les prescriptions 0.6 et 7.4 du PRAS, le principe général du raisonnable, le principe général de proportionnalité, ou les autres principes de bonne administration ont été violés, ni ce qui aurait pu constituer un excès de pouvoir. Elle soutient que le moyen est donc irrecevable dans la mesure où il est fondé sur ces dispositions et principes. Elle relève également que le permis attaqué a été délivré par le fonctionnaire délégué et que, par conséquent, l'article 153, § 2, du CoBAT n'est pas non plus applicable. Selon elle, le moyen ne doit par conséquent être examiné qu'en tant qu'il est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe général de motivation interne des actes administratifs.

Pour apprécier cette motivation, elle considère qu'il convient d'avoir égard aux justifications des dérogations qui sont mentionnées dans la note explicative accompagnant la demande de permis d'urbanisme. Elle indique que cette note justifie la hauteur plus importante de l'immeuble en projet du côté du boulevard Bischoffsheim par la largeur de cette voie de communication et la présence d'autres immeubles d'un gabarit similaire. Cette note ajoute que l'enchaînement de ces immeubles de même hauteur donne un paysage de rue presque « ennuyeux » et qu'en élevant un peu plus le volume d'angle du bâtiment en projet, le caractère monotone de cette série de bâtiments est rompu, ce qui rend le paysage de la rue beaucoup plus vivant. La note indique également que l'angle incliné du bâtiment renforce encore cette image en accentuant et en rompant le rythme unilatéral des lignes horizontales et verticales. Il est également indiqué que la rue du Nord est plus étroite mais le bâtiment projeté, avec un rez-de-chaussée et seulement cinq étages, est comparable en hauteur aux bâtiments les plus élevés dans cette rue. La raison de la hauteur plus importante des étages se trouve, d'une part, dans les nouvelles exigences en matière de techniques, de ventilation, de hauteur de plafond, etc. des immeubles de bureaux et, d'autre part, dans une hauteur de plafond plus élevée qui offre plus de lumière naturelle, ce qui permet également un meilleur environnement de travail.

Elle fait également référence à la motivation formelle de l'acte attaqué pour considérer qu'une explication complète et détaillée a été donnée sur les raisons pour lesquelles le nouveau gabarit du bâtiment demandé s'intègre dans son environnement, par rapport aux bâtiments adjacents et voisins. Elle estime que la requête présente la situation de manière trompeuse en faisant référence à la situation du bâtiment du côté du boulevard Bischoffsheim alors que sa taille est beaucoup plus réduite du côté de la rue du Nord.

Elle estime que les critiques des parties requérantes sur l'étude complémentaire d'ensoleillement sont inopérantes puisque l'acte attaqué se fonde sur d'autres motifs que l'ensoleillement pour accorder les dérogations. Elle ajoute que les jardinières implantées en haut du parking souterrain dans la rue du Nord ne peuvent être considérées comme une surface de pleine terre qualitative au regard de la prescription 0.6. du PRAS et de l'article 13 du Titre I^{er} du RRU. Elle relève qu'un rapport établi en 2016, en vue de décerner un label relatif au caractère durable du bâtiment, ne décrit cette surface que comme une terrasse surélevée entourée d'arbustes ornementaux et de lierre. Ce rapport indique que cette végétation n'est pas indigène, qu'elle a même un caractère potentiellement envahissant (bambou) et qu'elle a peu de valeur ajoutée écologique.

Elle fait valoir que le bâtiment correspond bien aux caractéristiques urbanistiques du quartier en faisant correspondre la partie résidentielle aux bâtiments de la rue du Nord et les bureaux aux bâtiments du boulevard Bischoffsheim. Selon elle, les différents niveaux et expressions architecturales ont été pris en compte. Elle soutient que le fonctionnaire délégué a évalué le projet à la lumière de son environnement global, y compris les grands immeubles de bureaux du boulevard Bischoffsheim, et pas seulement les immeubles résidentiels de la rue du Nord comme l'auraient souhaité les parties requérantes. Elle considère que le fonctionnaire délégué n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation et qu'il a correctement motivé sa décision. En ce qui concerne plus particulièrement l'article 11 du Titre I^{er} du RRU, elle relève qu'aucun plan particulier d'affectation du sol ou permis de lotir n'impose un recul par rapport à l'alignement.

Dans son dernier mémoire, elle maintient son exception d'irrecevabilité partielle du moyen. En ce qui concerne le fond, elle reprend une argumentation similaire à celle de son mémoire en intervention.

VI.2. Appréciation

Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou qui ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à l'examen du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire.

Les développements du premier moyen dans la requête en annulation ne concernent que les dérogations au RRU. L'article 188, du CoBAT, dans sa version applicable à l'acte attaqué, renvoie en ce qui concerne les dérogations qui peuvent être accordées par le fonctionnaire délégué à l'article 153, paragraphe 2, du même Code et le moyen est recevable en tant qu'il invoque cette disposition, de même que les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, le principe général de motivation interne des actes administratifs, l'erreur manifeste d'appréciation et l'excès de pouvoir. À l'inverse, les développements consacrés aux prescriptions 0.6 et 7.4 du PRAS dans le mémoire en réplique sont tardifs et aucun développement n'est consacré à une éventuelle violation des autres principes invoqués.

Une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels d'un document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire. En

d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan, du règlement ou du permis de lotir.

L'article 153, § 2, du CoBAT, tel qu'applicable lors de l'adoption de l'acte attaqué, étant une disposition dérogatoire, il doit s'interpréter de manière restrictive et son application doit être dûment motivée. Toute autre solution méconnaîtrait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui y a recours de vider la norme principale de sa substance, en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision. En tout état de cause, le fonctionnaire délégué doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action. Il doit justifier en quoi la dérogation sollicitée lui paraît demeurer dans des limites compatibles avec les objectifs du règlement auquel il est dérogé.

Selon l'exposé des motifs du RRU, le Titre I^{er} de ce règlement « définit les “caractéristiques des constructions et de leurs abords” afin d'assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents » (*M.B.*, 19 décembre 2006, 1^{ère} éd., p. 72.550).

Le projet est situé au PRAS dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, à proximité de la Place de la liberté, classée comme site par un arrêté royal du 4 octobre 1983.

Dans la réclamation introduite le 12 février 2016 par la troisième partie requérante au nom du comité de quartier Notre-Dame-aux-Neiges, il est indiqué notamment ce qui suit :

- « 2. Le Comité de quartier Notre-Dames-aux-Neiges se félicite que l'on construise des logements au moins pour partie à la place des m² de bureaux, le besoin en logements en région de Bruxelles-Capitale étant beaucoup plus criant que celui de bureaux.
3. Cependant, le projet prévoit également de grossir le gabarit de l'immeuble par rapport au passé et ce tant en hauteur qu'en profondeur en supprimant un rare espace vert en centre ville.
- Pour ce faire, plusieurs dérogations au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) sont demandées.
- Nous estimons que ces dispositions qui ont été longuement réfléchies et qui ont leur raison d'être doivent être respectées, ce qui correspond au gabarit de l'immeuble actuel depuis peu inoccupé.
- Par conséquent, nous nous opposons aux dérogations demandées.
4. Nous souhaitons également le maintien d'un espace vert d'autant plus nécessaire que la proximité de la petite ceinture entraîne un niveau élevé de pollution de l'air chargé de différentes substances nocives. En outre, un tel espace pourrait fournir un lieu de convivialité et de rencontre entre habitants (nouveaux et anciens) et travailleurs.

5. Le rapport d'incidences sous-estime ou nie certains impacts de l'augmentation des gabarits de l'immeuble en projet par rapport au passé et de la suppression de l'espace vert.

Même si les différences en matière d'ombres projetées par un immeuble plus élevé, en particulier rue du Nord et rue des Cultes, peuvent paraître peu importantes d'un point de vue abstrait, il n'en va pas de même pour les habitant/e/s dans un milieu urbain particulièrement dense. Le peu d'ensoleillement dont bénéficient actuellement les rues du Nord et des Cultes est particulièrement précieux.

Le droit à un environnement sain ne peut faire l'objet de recul (art. 23 de la Constitution dont l'effet de *standstill* a été consacré par la Cour constitutionnelle). Or tel serait le cas si le projet est adopté tel que demandé avec des gabarits plus importants que par le passé.

6. Le projet de nouvelle construction ne doit pas être apprécié par rapport aux tours de bureau construites de l'autre côté du boulevard, tours qui ont d'ailleurs déjà un impact négatif sur le quartier (vents tourbillonnants, ombres, vues surplombantes sur les immeubles d'habitation du quartier Notre-Dame-aux-Neiges, ...) mais bien au regard d'un quartier habité qui est également une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Contrairement à une réputation fausse, le quartier Notre-Dame-aux-Neiges comporte de nombreux habitants, parmi lesquels pas mal d'enfants et de personnes âgées (voir monitoring du quartier).

[...] ».

Même si le formulaire de demande de permis d'urbanisme ne mentionne pas expressément dans le cadre X, les articles du RRU auxquels il est dérogé et que l'avis d'enquête publique ne mentionne pas l'article 11 du Titre I^{er} de ce règlement, relatif à l'aménagement et à l'entretien des zones de recul, les parties requérantes n'ont pas été induites en erreur quant à la suppression de la zone de recul. Le moyen n'invoque d'ailleurs pas expressément la violation des dispositions du Titre I^{er} du RRU.

Cependant, le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le projet soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci. Un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édicton. Toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Si la motivation formelle analyse l'impact du projet en comparant la hauteur du bâtiment avec celle des autres immeubles situés en face de part et d'autre et estime que l'ombre projetée sera limitée, l'intégration du projet dans le quartier, qui était également contestée lors de l'enquête publique, ne fait pas l'objet d'une

motivation spécifique, notamment l'impact de la hauteur du projet sur le quartier et notamment sur le site classé de la Place de la Liberté.

En ce qui concerne plus particulièrement la suppression de la zone de recul, qui a également été contestée lors de l'enquête publique, la motivation se limite à constater que la végétation présente n'est pas de grande qualité et que le projet rend globalement possible une redéfinition de la rue du Nord, grâce au projet de nouveaux logements côté rue et grâce à l'intégration de l'entrée de parking existante dans l'immeuble. Il s'agit plus d'une description du projet que d'une réelle justification de l'intérêt qu'il y a à accorder la dérogation plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action. L'impact sur le quartier de cette suppression, qui rapproche le front bâti dans une partie de la rue du Nord alors que l'îlot adjacent comportait également une zone de recul similaire, ne fait pas non plus l'objet d'une motivation spécifique.

Aucun élément de la motivation n'indique les raisons pour lesquelles les dérogations accordées seraient, aux yeux de l'autorité, compatibles avec l'objectif de la règle à laquelle il est dérogé, à savoir la préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents.

Dans cette mesure, le premier moyen est fondé.

VII. Autre moyen

L'autre moyen, s'il était fondé, ne pourrait mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de l'examiner.

VIII. Notification de l'arrêt

Conformément à l'article 5 de l'arrêté royal n° 12 concernant la prorogation des délais de procédure devant le Conseil d'État et la procédure écrite, tel que prorogé par l'arrêté royal du 4 mai 2020, le présent arrêt sera notifié exclusivement par la voie du courrier électronique.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée Belalan Bischoffsheim Leasehold, est accueillie.

Article 2.

Le permis d'urbanisme délivré le 30 septembre 2016 par le fonctionnaire délégué à la « Belalan Bischoffsheim Leasehold bvba » relatif à un bien sis boulevard Bischoffsheim 12 à 21 dans un îlot formé par le boulevard Bischoffsheim, la rue des Cultes, la rue du Nord et la petite rue du Nord - parcelle cadastrale 21803/c/336/d - pour la démolition d'un immeuble existant et la construction d'un nouvel immeuble de bureau avec une partie résidentielle, est annulé.

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par courrier électronique.

Article 4.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 600 euros.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé par la XV^e chambre, le 7 mai 2020, par :

Pascale Vandernacht,
Diane Déom,
Marc Joassart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Pascale Vandernacht