

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 252.327 du 6 décembre 2021

A. 229.270/XV-4248

En cause : **1. la société anonyme PROVERT IMMO,**
2. ALLA Leonova,
3. VERHULST Jean,
ayant toutes élu domicile chez
M^e Michaël PILCER, avocat,
avenue Albert-Elisabeth, 46
1200 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

- 1. la commune d'Uccle,** représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
- 2. la société anonyme AREA REAL ESTATE,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Rahim HACHEM SAMII
et Cédric RENSONNET, avocats,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 septembre 2019, la société anonyme (SA) Provert Immo, Leonova Alla et Jean Verhulst demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du fonctionnaire délégué du 5 août 2019 délivrant un permis d'urbanisme à la [société anonyme (SA)] Area Real Estate autorisant la démolition d'un hôtel existant et la construction d'un immeuble résidentiel comprenant 29 logements avec un parking réparti en 2 niveaux de sous-sol comportant 37 places (dont 2 motos et 2 pour PMR) et 58 emplacements pour vélos, square des Héros 2-4 à 1180 Uccle » et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

Un arrêt n° 246.799 du 22 janvier 2020 a accueilli les requêtes en intervention introduites par la commune d’Uccle, le 29 octobre 2019, et par la SA Area Real Estate, le 31 octobre 2019, et a rejeté la demande de suspension de l’exécution du permis attaqué. Il a été notifié aux parties.

Les parties requérantes ont demandé la poursuite de la procédure.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel Renders, 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 3 novembre 2021, l’affaire a été fixée à l’audience du 30 novembre 2021.

M^{me} Pascale Vandernacht, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Michaël Pilcer, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^{mes} Lydie Jerkovic, juriste en chef, et Irina Valiente O’Farril, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e Cédric Renzonnet, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur au Conseil d’État, a été entendue 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. Le 30 juin 2017, la SA Area Real Estate introduit auprès de l'administration communale de la commune d'Uccle une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un hôtel existant sis square des Héros, 2-4 et la reconstruction, au même endroit, d'un immeuble de 37 logements avec un parking réparti en deux niveaux de sous-sol comportant 46 places et 40 emplacements pour vélos.

Cette demande est complétée le 9 août 2017. Sont joints à cette demande les documents suivants :

- une note explicative des dérogations sollicitées;
- un rapport d'incidences sur l'environnement;
- des plans.

2. Le 4 septembre 2017, la commune d'Uccle accuse réception du dossier complet.

3. Du 23 octobre au 6 novembre 2017, une enquête publique a lieu. À cette occasion, trois réclamations sont déposées, dont celle de la SA Provert Immo, première partie requérante.

4. Le 6 décembre 2017, la commission de concertation émet un avis défavorable sur la demande.

5. Le 16 février 2018, la demanderesse de permis introduit d'initiative des plans modifiés en application de l'article 177/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), ainsi qu'un complément au rapport d'incidences sur l'environnement.

6. Du 7 au 21 mai 2018, une nouvelle enquête publique a lieu. Une réclamation est introduite par la première partie requérante laquelle sollicite d'être entendue par la commission de concertation.

7. Le 6 juin 2018, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel.

8. Le 7 juin 2018, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle donne un avis favorable conditionnel.

9. Le 6 juillet 2018, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés afin de répondre aux objections émises par la commission de concertation.

10. Le 30 avril 2019, le fonctionnaire délégué sollicite, en application de l'article 191 du CoBAT, le dépôt de plans modifiés.

11. Le 10 mai 2019, la demanderesse de permis introduit des plans modifiés qu'elle complète le 6 juin 2019.

12. Le 5 août 2019, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme attaqué qui est motivé comme il suit :

« Article 1^{er} Le permis est délivré à SA Area Real Estate
Monsieur [DP. C.]

pour les motifs suivants (2) :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Attendu que la demande initiale vise à démolir un hôtel existant et à construire un immeuble de 37 appartements, avec un parking en 2 sous-sol de 46 voitures et 50 vélos, sur le bien sis Square des Héros de 2 à 4;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant les articles 143 et 145 du CoBAT, en date du 14/09/2017;

Attendu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/10/2017 au 06/11/2017 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- application de la prescription particulière n° 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation;
- application de l'article 155, § 2, du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un Règlement d'Urbanisme, non-respect des articles :
 - o 3 - Implantation de la construction (mitoyenneté);
 - o 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - o 5 - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - o 6 - Toiture (hauteur);
 - o 10 - Éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels);
 - o 11 - Zone de recul aménagée en jardinet;
 - o 12 - Aménagement des zones de cours et jardins;
 - o 13 - Maintien d'une surface perméable;
- Application de l'article 124 du CoBAT : demande de permis mixte, en raison du rapport d'incidences inhérent au nombre de parking en sous-sol entre 25 et 50 (catégorie 26 de l'annexe B);
- Application de l'article 143 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences (Annexe B - rubrique n° 26);

Considérant que l'avis de la Commission de concertation était requis pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

Considérant que quatre réclamations ont été introduites et qu'elles portent sur les aspects suivants :

Parking visiteurs :

- L'absence de parking visiteurs, alors que le quartier est saturé, avec un report de stationnement des commerçants
- de la rue Xavier de Bue/Parvis/Alseberg vers Échevinage/Coghen. Ceci est perceptible en semaine et davantage le samedi;
- Le projet, par la reconversion de l'immeuble, induit une demande de stationnement pour visiteurs qui n'existait pas dans l'affectation hôtelière, le restaurant était surtout utilisé par les clients de l'hôtel;
- Cette question n'est pas abordée par la demande et doit trouver une réponse spécifique;

Dérogation à la profondeur :

- Le dépassement en profondeur ferme la perspective Sud-Est pour les habitations situées en vis-à-vis, avenue de l'Échevinage, avec perte de luminosité et d'ensoleillement, d'autant que le projet supprime l'ouverture existante entre les deux volumes de l'immeuble;
- Le sentiment de renfermement est accentué par une façade peu ouverte;
- Le projet dépasse de 4.20 mètres, avec des terrasses sur plusieurs étages; Intérieur d'îlot :
- La qualité de l'intérieur d'îlot est dégradée, et d'une réduction des espaces verts;
- La zone de pleine terre n'atteint pas 50% et est morcelée, ne présentant aucune unité;
- Le saule doit être maintenu, car il crée un écran végétal efficace;

Gabarit - dérogation à la hauteur :

- L'hôtel a été construit en deux parties séparées par un bel espace d'un seul niveau qui amène luminosité, ensoleillement, lumière naturelle, chaleur, qui contribuent à la vie des humains comme de la flore;
- Le fait de supprimer la trouée entre les deux volumes ferme irrémédiablement l'îlot avec des conséquences graves pour les habitants de l'avenue de l'Échevinage;
- Le projet dépasse de 2 étages les immeubles de référence, une telle dérogation est peu justifiée;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

Considérant que le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat dense proche du centre de la commune;

Considérant que, dans ce quartier, l'avenue Brugmann et le Square des Héros présentent un habitat en ordre semi-continu, formé d'immeubles à appartements de grand gabarit et de maisons de maître plus anciennes;

Considérant que l'immeuble n° 2 à 4 Square des Héros, sur lequel porte la demande s'implante parallèlement à l'alignement et légèrement en recul par rapport à celui-ci, sur une parcelle en pente descendante vers l'avenue de Fré, orientée Sud-Ouest à rue et Nord-Est côté jardin;

Considérant que l'établissement hôtelier existant présente une typologie d'un immeuble trois façades, construit en 1971 via le permis n° 16-26610- 1971 et se compose :

d'un socle commun avec des sous-sols qui couvrent presque toute la parcelle, hormis la zone de recul;

de 2 immeubles distants de ± 10 mètres de 6 étages à gauche de la parcelle et de 5 étages à droite de la parcelle;

dispose d'une large terrasse en façade arrière sur la toiture des sous-sols côté arrière droit de la parcelle;

comprend une zone de dépose des clients en zone de recul;

Considérant que l'espace entre les deux immeubles permet d'apporter air et ensoleillement aux constructions de l'avenue de l'Échevinage;

Considérant que, la parcelle étant en pente, l'immeuble existant comprend un rez-de-chaussée surélevé qui s'implante au même niveau que celui de l'ancienne maison de maître au n° 1 et qui marque l'angle de l'espace public;

Considérant que la parcelle, quasi entièrement bâtie, comprend peu de végétation, tant en zone de recul qu'en fond de parcelle et sur les toitures des étages inférieurs (sous-sol et rez-de-chaussée);

Considérant que la maison n° 1, qui est mitoyenne à gauche du projet, présente une typologie de villa et forme l'angle du square avec l'avenue Brugmann, ce qui la rend très présente dans le paysage de cet axe structurant; qu'elle présente un gabarit de R+2+un jeu de toiture qui lui donne son caractère, accentué par la tourelle qui marque l'angle de l'avenue et du square;

Considérant qu'il découle de cette situation que le gabarit de l'hôtel crée de grandes héberges sous forme d'un grand pignon aveugle et peu esthétique;

Considérant que l'immeuble implanté à droite de la parcelle, n° 5 et formant l'angle de l'avenue de Fré, présente une esthétique moderniste avec des éléments qui marquent ses angles, au profit de l'angle du square et de la troisième façade face à celle de la demande; qu'il présente un gabarit de Bel étage +2, soit un demi-niveau sous le niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble existant de la demande;

Considérant que les jardins des maisons de l'avenue de l'Échevinage, implantés au Nord-Ouest sont peu profonds, vu l'étroitesse de cette partie d'intérieur d'îlot proche de l'angle avec l'avenue Brugmann, et, malgré la différence de niveau existante, sont fortement impactés en termes d'ensoleillement de l'après-midi par le gabarit existant de l'hôtel;

Considérant que la demande initiale, telle qu'introduite, propose les actes et travaux suivants :

- La démolition de l'hôtel, sous-sol et abords compris;
- La construction d'un immeuble à 37 appartements avec un parking réparti en 2 niveaux de sous-sol comportant 46 places (dont 2 motos et deux pour PMR) et 40 emplacements pour vélos;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

Considérant que le projet de démolition totale du bâti existant et de reconstruction envisage un gabarit dépassant de manière importante les deux bâtiments de référence au terme du RRU; qu'il tend à conserver un gabarit important, dépassant de 2 niveaux la hauteur de la maison de gauche;

Considérant qu'en matière d'alignement, celui-ci est modifié en créant une oblique en augmentant le recul du côté droit de la parcelle, ce qui augmente la perspective vers l'immeuble n° 5 et sa tourelle et un saule pleureur situé en bordure de la zone de recul;

Considérant que les balcons des appartements situés sur la gauche débordent de 2 mètres sur la zone de recul, ce qui crée un important dépassement par rapport à la maison n°1 et réduit la qualité de la zone de recul;

Considérant qu'en matière d'implantation et de gabarit, le gabarit projeté est de plus de 15,50 mètres en profondeur, sans compter les balcons de ± 2 mètres de profondeur;

Considérant que le gabarit est continu de R+4 et 2 étages en recul, sauf à la mitoyenneté de gauche;

Considérant que celui-ci semble donc réduit par rapport à l'existant, mais se poursuit sur toute la largeur de la parcelle, en supprimant la percée vers l'intérieur d'îlot et les maisons patrimoniales de l'avenue de l'Échevinage, ce qui limite fortement l'ensoleillement de l'après-midi;

Considérant que le projet implante le rez-de-chaussée au niveau moyen du terrain, soit un demi-niveau au-dessus du niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble de droite, et prévoit avec celui-ci un recul de ± 4 mètres dans lequel vient encore s'implanter des balcons, pour un gabarit de 4 étages et un 5^{ème} légèrement en recul, ce qui crée un espace résiduel extérieur peu agréable;

Considérant que par rapport à l'espace public, la lecture du gabarit de l'immeuble s'en trouve erronée, le passant ayant des vues sur les balcons du 1^{er} étage en haut du square puis étant plus bas que le niveau du rez-de-chaussée dans le bas;

Considérant que le mur pignon de gauche de l'hôtel est conservé vis-à-vis de la maison d'angle et présente 2 niveaux en héberge, sans recul, ce qui constitue une atteinte aux constructions à valeur patrimoniale voisines et ce qui est contraire aux objectifs de la ZICHEE qui couvre le quartier;

Considérant que ce pignon existant forme une rupture de gabarit importante dans le paysage du square; que le maintenir ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant que la zone de retrait latéral de droite est réduite à 4 mètres, ce qui limite encore les ouvertures vers l'intérieur d'îlot, alors qu'il prévoit un gabarit supérieur à celui existant; que cette implantation fragilise les plantations situées en bordure de la parcelle du n°5, notamment le saule pleureur situé en zone de recul et qu'elle permet peu de planter cette limite mitoyenne de la parcelle;

Considérant que l'implantation des sous-sols sur deux niveaux occupe quasi l'entièreté de la parcelle et empiète sur la zone de recul, ce qui ne laisse que peu de partie de pleine terre sur la parcelle; que le projet prévoit l'entrée carrossable des parkings en zone latérale droite de la parcelle, alors que la zone latérale est réduite par rapport à la situation existante;

Considérant qu'en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal : la zone de recul comprend 3 accès piétons; que ceux-ci sont reliés entre eux par un passage piétons en zone de recul, ce qui réduit les possibilités de plantations;

Considérant que la superficie de pleine terre est inférieure à 50%;

Considérant que le maintien d'un accès carrossable en zone latérale alors que celle-ci est plus étroite a un impact important pour l'immeuble n° 5;

Considérant que chaque appartement du rez-de-chaussée bénéficie d'une terrasse et d'un jardin;

Considérant que tous les appartements aux étages bénéficient d'un balcon;

Considérant qu'au 6^{ème} étage, l'appartement de 3 chambres bénéficie d'une grande terrasse du 173 m², au détriment d'une toiture verte; que l'occupation d'une terrasse d'une telle surface porte atteinte à la tranquillité de l'intérieur d'îlot;

Considérant que le sous-sol doit être limité en profondeur de sorte à créer des reculs arrière suffisants pour y planter des arbres et assurer la verdurisation de cet intérieur d'îlot et l'intimité entre voisins;

Considérant qu'en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement : le projet s'implante à proximité immédiate d'un pôle de transit de transports en commun et le nombre de parkings pourrait être revu en conséquence, ce qui permettrait de limiter l'emprise des sous-sols sur la parcelle, voire d'en supprimer un niveau;

Considérant que le projet comprend 40 emplacements vélos pour 37 appartements, ce qui ne permet pas aux habitants de disposer chacun d'un vélo et ce nombre devrait être adapté en fonction du programme modifié et du nombre de chambres projetées, ce qui permettra au projet de participer à la mobilité douce et s'inscrire dans les objectifs de développement durable;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux de pluie et d'égouttage : le projet prévoit un bassin d'orage de 49 m³ et une citerne de 13 m³;

Considérant que la capacité de la citerne d'eau de pluie ne respecte ni le règlement régional d'urbanisme, ni le règlement communal d'urbanisme; que la réutilisation des eaux de pluie pour le nettoyage, l'arrosage et les WC permet de réduire la quantité d'eau de pluie déversée directement dans les égouts, la dérogation n'est pas justifiée;

Considérant qu'en matière d'environnement : le projet est situé dans une zone à risque hydrogéologique;

Considérant que, vu l'existence d'une canalisation d'égouttage appartenant à la propriété située au n° 1A de l'avenue de l'Échevinage, il y a lieu de relier la canalisation de la propriété située au n° 1A avenue de l'Échevinage au réseau d'égouttage public;

Considérant qu'un arbre est présent sur la propriété voisine située square des Héros 5 et longeant la rampe d'accès au parking couvert projeté;

Considérant que la réalisation du parking doit être accompagnée d'une dalle drainante sous le second niveau de parking;

Considérant qu'il y a lieu de:

Prévoir 60 cm de terre sur la dalle de parking et d'égoutter toutes les surfaces situées sur la dalle de parking et de renvoyer ces eaux dans le bassin d'orage;

Vérifier les surfaces égouttées et non égouttées du projet (1757 m² de superficie totale et 1671m² dans le rapport d'incidences (1459 m² de surface égouttée + 212 m² de pleine terre) et de modifier la capacité de la citerne de récupération d'eaux de pluie et du bassin d'orage en conséquence si nécessaire;

Prévoir un pavage perméable sur les premiers mètres de la rampe d'accès au parking projeté;

Préalablement à tous travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service "Eaux Souterraine" de la division Autorisations de Bruxelles Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royal du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

Considérant qu'en ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet crée un immeuble de grand gabarit et continu sur toute la largeur de la parcelle, hormis la zone latérale droite affectée en accès de garage, il ne tient pas compte de sa proximité avec les immeubles directement riverains, ni du peu de profondeur de la parcelle, ni de l'étroitesse de cette partie de l'intérieur de l'îlot :

Considérant qu'il obstrue les vues et les prises d'ensoleillement des constructions de l'avenue de l'Échevinage, en créant un seul volume;

Considérant que la superficie de pleine terre est faible, bien que supérieure à la situation existante;

Considérant qu'en ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet ne respecte pas les immeubles patrimoniaux du bâti environnant du projet, et les particularités des lieux : le gabarit projeté de R+6 à R+4 en front continu sur la largeur de la parcelle crée une disproportion avec le caractère du bâti environnant;

Considérant qu'il ne tient pas compte du gabarit et des raccords équilibrés avec les bâtiments directement voisins, plus anciens;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - alignement de la façade avant), le projet s'implante à l'alignement de la mitoyenneté gauche, puis s'en écarte pour augmenter la zone de recul, ce qui permet d'augmenter la perspective vers l'immeuble de droite et l'aménagement de sa zone de recul;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), le projet porte atteinte à la profondeur de la parcelle, ce qui limite la zone de jardin et de pleine terre du fond de parcelle en équilibre avec un projet de logement;

Considérant qu'il améliore cependant la situation, en supprimant les annexes accolées à la mitoyenneté de gauche;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) : le projet améliore peu la situation existante en termes de hauteur;

Considérant que le projet s'implante en mitoyenneté de la maison n° 1 square des Héros en créant une héberge de 2 niveaux au Sud de cet immeuble, soit une dérogation qui porte atteinte à cette maison et son caractère patrimonial et à l'esthétique du rapport entre ces immeubles;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) : le projet présente un impact volumétrique trop important par rapport aux maisons patrimoniales voisines, tant par son gabarit que par l'absence de raccords harmonieux vis-à-vis des propriétés voisines de gauche et de droite. Cette situation génère de surcroît des pertes importantes d'ensoleillement de l'intérieur de l'îlot et des propriétés avenue de l'Échevinage;

Considérant que, vu la longueur du front bâti projeté, le projet doit être revu en terme de hauteur et de raccord avec les constructions voisines;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) : le niveau du rez-de-chaussée étant plus bas qu'en situation existante, le socle est partiellement enterré du côté gauche, ce qui situe le balcon du 1^{er} étage proche du niveau du trottoir et le niveau d'accès de la travée de gauche plus bas que le niveau du trottoir; que par rapport à l'espace public, la lecture du gabarit de l'immeuble s'en trouve erronée, le passant ayant des vues sur les balcons du 1^{er} étage en haut du square, là où la zone de recul est la moins profonde, puis étant plus bas que le niveau du rez-de-chaussée dans le bas; que le niveau d'implantation réduit de manière importante la valeur du socle pour donner plus d'importance aux étages, ce qui perturbe la lecture de la façade et son rapport avec l'espace public;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) : le parking de 2 niveaux est implanté jusqu'à l'alignement, alors que la zone de recul est *non aedificandi*;

Considérant que le projet supprime la possibilité d'un aménagement paysager de la zone de recul par la création d'un espace piétonnier sur sa parcelle, ce qui ne peut s'envisager et doit être modifié, afin de répondre aux objectifs du PRAS et du RRU d'amélioration de la verdurisation des espaces publics et structurants;

Considérant que les balcons sont trop profonds en zone de recul, réduisant les possibilités d'aménagement, de plantation, et de lecture de cette zone tampon entre l'espace public et le bâti, d'autant que les balcons sont proches du niveau du trottoir;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) : le projet améliore la situation, mais doit tendre au respect du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que la largeur de la zone latérale de droite ne permet pas de planter suffisamment en bordure de la parcelle et risque de porter atteinte aux plantations existantes sur la parcelle voisine;

Considérant que le projet doit respecter les objectifs du RRU et affecter la zone latérale droite en jardin, et intégrer la rampe de garage dans le bâti;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU, la superficie imperméable est trop importante, notamment du fait de l'implantation du parking qui occupe presque la totalité de la parcelle;

Considérant qu'en ce qui concerne l'application des articles 124 et 147 du CoBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte pour une demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition,...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques : vu la présence du pôle de transports en commun à proximité immédiate du site, le nombre de parking pourrait avantageusement être revu à la baisse (*ratio* de 1.25 voitures par appartements) en favorisant les modes de déplacements alternatifs;

Considérant que, vu le gabarit et le bâti en continu du volume projeté nettement trop important, le programme de la demande doit être revu en termes de nombre d'appartements et de places de parking;

Considérant que le parking doit laisser la possibilité de planter des arbustes et arbres de moyenne tige dans une partie de la zone de recul,

Considérant qu'en ce qui concerne la Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) qui couvre l'axe structurant de l'avenue Brugmann et tout l'îlot dans lequel s'implante la demande, le projet tient peu compte de la qualité des immeubles anciens avoisinants;

Considérant que le projet doit proposer des raccords harmonieux avec le bâti environnant tant mitoyen que voisins, et proposer un gabarit et une esthétique assurant le respect de leur architecture et assurer un ensemble cohérent du square et de sa valeur tant paysagère que patrimoniale;

Considérant que le gabarit doit mieux respecter l'ensoleillement de l'intérieur de l'îlot et des immeubles patrimoniaux de l'avenue de l'Échevinage;

Considérant que l'aménagement des abords doit viser à créer une zone jardin en zone de recul, en fond de parcelle et latérale paysagère plantée en pleine terre avec intégration de l'entrée du parking dans l'emprise du bâti projeté;

Considérant que, vu l'importance et le nombre des observations et des dérogations, les modifications à apporter au projet sont trop importantes pour que le projet initial réponde au bon aménagement des lieux;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 06/12/2017 sur la demande initiale;

Attendu qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 16/02/2018;

Attendu que la demande modifiée a été soumise à enquête publique du 07/05/2018 au 21/05/2018 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- application de la prescription particulière n° 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation;
- application de l'article 155, § 2, du CoBAT: demande de dérogations suivantes à un Règlement d'Urbanisme, non-respect des :
 - o Article 3 - Implantation de la construction (mitoyenneté);
 - o Article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - o Article 5 - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - o Article 6 - Toiture (hauteur);
 - o Article 10 - Éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels);

- o Article 12 - Aménagement des zones de cours et jardins;
- o Article 13 - Maintien d'une surface perméable;
- demande de permis mixte (article 124 du CoBAT) en raison du rapport d'incidences inhérent au nombre de parking en sous-sol entre 25 et 50 (catégorie 26 de l'annexe B);
- demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n° 26);

Considérant que l'avis de la commission de concertation était requis pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

Considérant qu'une personne a demandé à être entendue;

Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 06/06/2018 aux conditions suivantes :

- réduire la largeur des balcons en zone latérale à maximum 80 cm;
- dans les abords, les chemins doivent permettre la percolation des eaux de pluies;
- en zone latérale, supprimer la modification du relief du terrain pour ne pas modifier les abords du jardin de droite;
- en zone de jardin, planter les arbres à minimum 2 mètres de la limite de fond de la parcelle, modifier le chemin en conséquence;
- proposer des arbres de moyennes tiges à fleurs, adaptés aux petits espaces;
- pour les haies, proposer des haies persistantes à fleurs;
- pour les parterres en zone de recul, proposer des plantes à fleurs au feuillage persistant;
- respecter le règlement communal d'urbanisme en matière de gestion d'eau de pluie;
- remplacer pour la toiture principale la toiture extensive par une toiture intensive;
- raccorder la citerne d'eau pluviale à un robinet extérieur pour les appartements bénéficiant d'un jardin, un robinet extérieur pour la zone de recul et un robinet pour le nettoyage des communs;
- utiliser la capacité de la citerne d'eau de pluie pour le nettoyage des communs, l'arrosage en plaçant des robinets extérieurs pour les jardins arrière et à chaque entrée d'immeuble pour la zone de recul;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente sur la demande modifiée, du 27/02/2018 (réf. : T.1980.2451/29/HT/a1);

Considérant que la demande telle que modifiée propose les actes et travaux suivants :

- la démolition de l'hôtel, sous-sol et abords compris;
- la construction d'un immeuble à 30 appartements avec un parking réparti en 2 niveaux de sous-sol comportant 37 places (dont 2 motos et deux pour PMR) et 58 emplacements pour vélos;

Considérant que la demande telle que modifiée tend à répondre aux objections de la commission de concertation et réduit l'importance des dérogations sollicitées en :

- supprimant un étage;
- supprimant la dérogation d'implantation en zone de recul;
- réduisant le nombre d'appartements de 37 à 30;
- déplaçant le penthouse vers la droite, permettant de réduire le mur mitoyen de gauche;
- rehaussant le niveau du rez-de-chaussée de 1 mètre pour augmenter la valeur du socle;

- déplaçant la rampe de parking dans l'emprise de l'immeuble;
- réduisant le nombre d'emplacements de 46 à 37;
- réduisant l'emprise pour augmenter la pleine terre de 297 à 442 m²;
- modifiant la teinte de la brique de blanc à gris-beige nuancée;
- modifiant le revêtement de façade de l'étage en recul;
- écartant les balcons par rapport au mitoyen de gauche de 2 à 3,5 mètres;
- augmentant la superficie des toitures vertes au 5^{ème} étage;

Considérant que la demande telle que modifiée comporte 4 appartements de 1 chambre, 21 appartements de 2 chambres, 5 appartements de 3 chambres;

Considérant que l'alignement en oblique permet d'augmenter la zone de recul du côté droit de la parcelle, ce qui augmente la perspective vers l'immeuble n° 5 et sa tourelle et un saule pleureur situé en bordure de la zone de recul;

Considérant que les balcons des appartements situés sur la gauche débordent de maximum 1.87 m dans la zone de recul, mais qu'ils sont situés à 3,50 mètres de l'axe mitoyen, suffisamment dégagés de la maison de gauche;

Considérant que le gabarit projeté est de plus de 15,50 mètres en profondeur, sans compter les balcons situés en façades avant et arrière;

Considérant que le gabarit est continu de R+4 et 1 étage en recul de la façade avant et en retrait de la mitoyenneté de gauche;

Considérant que le 4^{ème} étage est en recul de la façade latérale de droite mais que cependant, ce recul est insuffisant que pour assurer une bonne transition de gabarit entre l'immeuble projeté et l'immeuble voisin de droite;

Considérant que l'abaissement du gabarit limite les nuisances sur les constructions de la rue de l'Échevinage;

Considérant que le mur pignon de gauche de l'hôtel est abaissé par la suppression d'un niveau et le décalage vers la droite du 5^{ème} étage, ce qui permet de dégager visuellement l'immeuble de gauche d'une héberge importante;

Considérant que la zone de retrait latéral de droite est réduite de 3,60 à 3,20 mètres, suite à l'élargissement de la travée de gauche pour l'accès au parking, ce qui limite encore les ouvertures vers l'intérieur d'îlot; que vis-à-vis de l'immeuble n° 5, les balcons en façade latérale d'une profondeur de +/- 1,20 mètres limitent l'espace de la zone latérale à 1,90 mètres, ce qui est invasif sur 3 niveaux;

Considérant que l'implantation des sous-sols sur deux niveaux occupe quasi l'entièreté de la parcelle, mais libère la zone de recul *non aedificandi*, ce qui augmente la zone de pleine terre de 297 à 442 m²;

Considérant que l'étude d'ensoleillement illustre que le projet modifié n'aggrave pas la situation de l'ensoleillement pour les immeubles de l'avenue de l'Échevinage;

Considérant que la zone de recul comprend 3 accès piétons; que leur cheminement est dynamique et délimite des zones franches de plantations;

Considérant que la superficie de pleine terre (27%) est inférieure à 50% mais la situation est améliorée par rapport à la situation existante, en zone de recul; qu'il est cependant possible d'améliorer la situation en installant une toiture intensive (min 30 cm de substrat), plutôt qu'extensive en toiture; ce qui permet non seulement d'améliorer la biodiversité, mais également de compenser la petite

taille de citerne d'eau pluviale prévue, et donc de répondre à cette dérogation au RCU communal et au RRU en matière de gestion des eaux pluviales;

Considérant que la séparation entre l'accès carrossable et piéton doit être plus marquée par la végétation et se prolonger jusqu'à l'alignement de l'espace public afin de réduire la rupture de la végétation à l'alignement;

Considérant que la zone latérale est verdurisée; qu'elle est cependant plus étroite que dans le premier projet portée de 3,60 à 3,20 mètres;

Considérant que chaque appartement du rez-de-chaussée bénéficie d'une terrasse et d'un jardin;

Considérant que tous les appartements aux étages bénéficient d'un balcon;

Considérant qu'au 5^{ème} étage, l'appartement de 3 chambres bénéficie d'une terrasse et de zone aménagée en toiture verte sur 50 % de la surface;

Considérant que l'emprise du sous-sol n'est pas modifiée à l'arrière; que les arbres doivent être plantés à plus de 2 mètres de la limite de fond, que le chemin doit être modifié en conséquence; qu'il y a lieu d'opter pour des arbres à fleurs, mieux adaptés aux petits espaces;

Considérant que les jardins arrière sont aménagés en partie sur la dalle du parking;

Considérant que les plantations prévues participent peu à la biodiversité et acidifie le sol;

Considérant que les haies entre jardins et le long de la mitoyenneté de droite sont en *taxis*; qu'il y a lieu d'opter pour des haies persistantes fleuries;

Considérant qu'en zone de recul, les plantations sont peu variées; qu'il y a lieu de prévoir des plantations à fleurs au feuillage persistant;

Considérant que le projet s'implante à proximité immédiate d'un pôle de transit de transports en commun; que le nombre de parkings a été revu en conséquence, ce qui a permis de limiter l'emprise des sous-sols sur la parcelle, et ainsi de l'importance du déblai;

Considérant que le projet comprend 58 emplacements vélos pour 30 appartements, ce qui permet aux habitants de disposer d'un nombre aisé de vélos et de participer à la mobilité douce et s'inscrire dans les objectifs de développement durable;

Considérant que la rampe de garage est déplacée dans l'emprise du bâtiment, le long de la mitoyenneté de gauche; qu'il y a lieu de prévoir une isolation acoustique suffisante vis-à-vis de l'immeuble de gauche;

Considérant que le projet prévoit un bassin d'orage de 41 m³ et une citerne de 14 m³;

Considérant que le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016, prévoit de privilégier l'infiltration des eaux pluviales; qu'il y a donc lieu de remplacer le bassin d'orage par un (ou plusieurs) dispositif(s) d'infiltration de même contenance dans la zone de recul ou/et dans la zone de cours et jardins; que toutes les eaux pluviales tombant sur les surfaces imperméabilisées du projet seront raccordées à ce(s) dispositif(s) d'infiltration;

Considérant que la capacité de la citerne d'eau de pluie ne respecte ni le règlement régional d'urbanisme, ni le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016;

Considérant que la réutilisation des eaux de pluie pour le nettoyage des communs, que l'arrosage et les WC permet de réduire la quantité d'eau de pluie déversée directement dans les égouts; que donc la dérogation n'est pas justifiée;

Considérant qu'une toiture intensive (min 30 cm de substrat) permettrait de compenser la petite taille de la citerne par rapport à la taille du projet;

Considérant qu'il y a lieu d'utiliser l'eau de pluie pour l'arrosage en plaçant des robinets extérieurs à chaque entrée d'immeubles et à chaque terrasse arrière;

Considérant que le projet est situé dans une zone à risque hydrogéologique;

Considérant que, vu l'existence d'une canalisation d'égouttage appartenant à la propriété située au n° 1A de l'avenue de l'Échevinage, il y a lieu de relier la canalisation de la propriété située au n° 1A avenue de l'Échevinage au réseau d'égouttage public;

Considérant que la réalisation du parking doit être accompagnée d'une dalle drainante sous le second niveau de parking;

Considérant qu'il y aurait lieu de:

- Égoutter toutes les surfaces situées sur la dalle de parking et de renvoyer ces eaux dans le bassin d'orage;
- Prévoir un pavage perméable sur les premiers mètres de la rampe d'accès au parking projeté;
- Préalablement à tous travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service "Eaux Souterraines" de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'arrêté royal du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines;

Considérant que le projet améliore les qualités de l'intérieur d'îlot par la suppression des annexes du côté gauche en intérieur d'îlot et l'augmentation des aménagements de jardin;

Considérant qu'il tient mieux compte de la proximité des immeubles directement riverains, par la suppression d'un niveau et le recul du 5^{ème} étage;

Considérant toutefois que le projet crée un immeuble continu sur la quasi-totalité de la largeur de la parcelle, ce qui lui confère un aspect massif peu en adéquation avec les immeubles voisins qui présentent des caractéristiques patrimoniales intéressantes;

Considérant que la superficie de pleine terre est augmentée en zone de recul;

Considérant que les plantations doivent être plus variées, proposer des espèces à fleurs et participer davantage à la biodiversité;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - alignement de la façade avant), le projet s'implante à l'alignement de la mitoyenneté gauche, puis s'en écarte pour augmenter la zone de recul, ce qui permet d'augmenter la perspective vers l'immeuble de droite et l'aménagement de sa zone de recul;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation concerne un décalage au centre du projet qui n'est pas de nature à nuire aux parcelles voisines et qu'en partie latérale, la profondeur de l'immeuble n'est pas de nature à empirer la situation existante;

Considérant qu'il améliore la situation, en supprimant les annexes accolées à la mitoyenneté de gauche, qu'une toiture intensive sur la toiture principale atténuerait cette dérogation;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant et hauteur de la toiture), en réduisant la hauteur du projet d'un niveau, il s'adapte mieux au bâti existant;

Considérant que le pignon émergeant du côté gauche est réduit;

Considérant que le gabarit dégressif du côté droit vise à mieux respecter le gabarit de l'immeuble de droite;

Considérant toutefois que la proximité entre les deux immeubles et la hauteur de l'immeuble projeté engendrent une transition de gabarit peu qualitative et écrase visuellement l'immeuble de droite;

Considérant que le projet s'implante en mitoyenneté de la maison n° 1, square des Héros et réduit fortement l'héberge existante; que le recul latéral du 5^{ème} étage y contribue dans le respect de cette maison et son caractère patrimonial;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriel) : les balcons du premier étage sont positionnés plus haut par rapport à la rue du fait de la rehausse du niveau du rez-de-chaussée (celui-ci étant davantage traité en tant que socle) et ces balcons sont également écartés de la limite mitoyenne de droite et qu'ils débordent moins sur la zone de recul que dans la version initiale; que pour ces raisons, la dérogation à l'article 10 du titre I du RRU est autorisable;

Considérant que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU n'est plus d'application dès lors que le parking n'empiète plus sur la zone de recul;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), le projet améliore la situation, mais doit tendre davantage au respect du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que la zone latérale de droite est plantée;

Considérant que le projet doit respecter les objectifs du RRU qui vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif; que les plantations doivent être plus variées et plus fleuries afin d'attirer les insectes pollinisateurs;

Considérant qu'une toiture intensive sur la toiture principale atténuerait cette dérogation;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), le projet tend à respecter le quart de la parcelle en zone de pleine terre par la création d'une zone de recul de pleine terre; que le chemin doit permettre la percolation des eaux de pluie;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone de retrait latérale de droite, le relief de celle-ci ne doit pas être modifié par rapport à la situation existante afin de ne pas

créer de mur de soutènement du côté du n° 5; que la différence de niveau entre la zone latérale et la dalle du parking doit être évitée en zone latérale;

Considérant que le rehaussement de la zone de retrait latérale est liée à la non prise en compte de la pente du terrain le long de la voirie;

Considérant que l'accès carrossable est intégré dans l'emprise du bâti projeté;

Considérant que le remplacement du bassin d'orage par un dispositif d'infiltration ainsi que le placement d'une toiture intensive sur la toiture principale atténueraient cette dérogation;

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 18/07/2018;

Considérant qu'il ressort de l'examen de ces plans que ceux-ci tendent à répondre aux conditions mineures émises par la commission de concertation;

Qu'en effet, les balcons ont été réduits en zones latérales de droite à 80 cm sur les étages +01, +02 et + 03;

Considérant que l'accès au parking souterrain se situe dans un pavage perméable sur les premiers mètres afin de conserver le caractère perméable du sol sous la couronne de l'arbre à l'angle de la propriété voisine;

Considérant que les chemins d'accès pour l'entretien sont réalisés en gravier de couleur claire de type dolomie ou grès d'Hautrage afin d'assurer la percolation des eaux de pluie;

Considérant que dans la zone latérale, il n'est pas possible de traiter la différence de niveau uniquement à l'aide de talus; Qu'afin d'aménager un chemin d'accès indispensable pour l'entretien de la parcelle, un profil de soutènement sera intégré dans la végétation; Que de ce fait, des grands massifs souples en *Fagus sylvatica* (Hêtre commun) au feuillage marcescent intègrent au mieux cet espace étroit le long du bâtiment;

Considérant que le profil du terrain est toutefois descendu au maximum pour limiter la présence des profils de soutènement à la moitié arrière de la parcelle;

Considérant que le projet modifié conserve un aspect massif du fait de la construction sur la quasi-totalité de la parcelle et sans prise en compte de la pente du terrain et de la voirie;

Considérant qu'il y aurait lieu de fractionner l'immeuble en trois travée[s] de manière à briser son caractère monolithique et horizontal;

Considérant que la transition avec l'immeuble voisin de droite doit être encore atténuée de manière à ne pas créer une transition de gabarit trop abrupte et pour ce faire, il y a lieu d'implanter le 4^{ème} étage en retrait de minimum 7 m par rapport à la façade latérale de droite, afin d'améliorer le raccord avec le bâtiment voisin, sis square des Héros n° 5;

Vu la notification faite par le fonctionnaire délégué le 30/04/2019 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux conditions suivantes :

- modifier la façade à rue de manière à briser la continuité de celle-ci et son caractère monolithique et horizontal. Pour ce faire, créer des redents afin d'engendrer une façade composée de 3 parties discontinues;

- implanter le 4^{ème} étage en retrait de minimum 7 m par rapport à la façade latérale de droite, afin d'améliorer le raccord avec le bâtiment voisin, sis square des Héros n° 5;
- implanter la terrasse en retrait d'1,90 mètres minimum par rapport à la façade latérale de droite afin d'éviter les vues intrusives vers la parcelle voisine;
- prévoir des bacs à plantes sur la partie désormais non aménagée de la toiture plate (4^{ème} étage à droite);

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 10/05/2019 et complétés le 06/06/2019;

Considérant que la demande modifiée vise à:

- démolir un immeuble affecté en hôtel;
- construire un immeuble de 29 appartements avec un parking réparti en 2 niveaux de sous-sol comportant 37 places (dont 2 motos et deux pour PMR) et 58 emplacements pour vélos;

Considérant que les modifications apportées sont mineures et consistent à:

- fractionner l'immeuble en trois parties;
- augmenter le retrait du 4^{ème} étage du côté droit de la parcelle;
- agrandir la terrasse sur la zone de toiture libérée de l'emprise d'une partie du 4^{ème} étage;
- supprimer un logement;

Considérant que ces modifications sont mineures et ne nécessitent pas de nouvelles mesures particulières de publicité;

Considérant que les plans modifiés visent à répondre à la notification faite par le fonctionnaire délégué le 30/04/2019 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Considérant que le fractionnement de l'immeuble en trois entités atténue son aspect monolithique et permet une meilleure intégration par rapport au contexte environnant et plus particulièrement par rapport aux immeubles directement voisins;

Considérant que l'augmentation du retrait du 4^{ème} étage en partie latérale de droite permet une meilleure transition de gabarit par rapport à l'immeuble voisin de droite;

Considérant que ces modifications de gabarit atténuent les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU et que celles-ci sont autorisables;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - alignement de la façade avant), le projet s'implante à l'alignement de la mitoyenneté gauche, puis s'en écarte pour augmenter la zone de recul, ce qui permet d'augmenter la perspective vers l'immeuble de droite et l'aménagement de sa zone de recul;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), la profondeur de l'immeuble est maintenue telle que dans la version précédente du projet; que le volume en dérogation est situé au centre de l'immeuble et que le dépassement n'est pas de nature à nuire significativement aux parcelles voisines;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) : les balcons du premier étage sont positionnés suffisamment en retrait du trottoir et de limites

mitoyennes; que ces balcons ne nuisent pas à la lisibilité de l'immeuble et n'ont pas d'impact sur les parcelles voisines;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral), la surface plantée et en pleine terre est augmentée par rapport à la situation existante;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), la superficie imperméable est diminuée de 1451 m² à 1218 m² et que dès lors, le projet apporte une amélioration non négligeable par rapport à la situation existante et en outre, la zone de recul est en grande partie perméable du fait de la création de jardin en pleine terre et planté;

Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme sont donc acceptables;

Considérant que les arbres sont placés à minimum 2 mètres de la limite du fond de la parcelle;

Considérant que l'aménagement des abords a été adapté par rapport à la version initiale du projet afin d'améliorer la qualité de ces espaces plantés, notamment, en proposant des haies persistantes et un nombre plus important d'arbres de moyennes tiges et arbustes à fleurs;

Considérant que le projet répond au RRU, au RCU en matière de gestion d'eau de pluie;

Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

Considérant que la parcelle est située dans l'emprise du noyau villageois médiéval d'Uccle remontant au moins jusqu'au 12^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles vol. 3 - Uccle; www.mybrugisirisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique> Atlas archéologique);

Considérant qu'il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux, accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme;

Considérant que la demande de permis concerne l'activité suivante : logement; que la superficie de plancher du logement se situe au-dessus du seuil fixé à 1000 m²;

Considérant que les charges ne sont dues que pour les superficies de plancher supplémentaires créées;

Considérant qu'une partie de l'immeuble existant a une affectation licite de logement;

Considérant que la superficie de logement existant est de 2434 m²;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est la superficie supplémentaire créée, à savoir : 1280 m² (3714 m²-2434 m²);

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m²;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 64.000€, soit 1280 m² x 50 €;

Considérant que le montant des charges d'urbanisme ne permet pas de réaliser un projet à part entière; Que ce montant sera cumulé avec d'autres montants de charges d'urbanisme afin de pouvoir réaliser à proximité du lieu du projet générateur de charges, des projets d'équipements, de bâtiment publics, de voiries, d'espaces verts ou de logements conventionnés/encadrés;

Les dérogations aux articles 3, 4, 5, 6, 10, 12 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Article 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans cachetés, datés du 10/05/2019, numérotés : 001, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 500, 501, 502, 503, 504;
- se conformer aux avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/08/2017 (Réf.A.1980.2451/28/HT/dd, du 27/02/2018 (Réf.T.1980.2451/29/HT/a1) et du 16/05/2019 (Réf.T.1980.2451/30/HT/dd);
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc. ...).
- permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux, accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);
- s'acquitter des charges d'urbanisme, dont le montant total est de 64.000 euros, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme;
- le paiement s'effectuera par versement sur le compte bancaire n° [...] de la Région de Bruxelles-Capitale en mentionnant en communication : 16/PFD/642872;

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

[...] ».

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

La partie adverse constate qu'il ressort des actes de la première partie requérante publiés aux annexes du Moniteur belge ce qui suit :

- l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, tenue le 10 décembre 2011, a nommé un nouveau conseil d'administration, les mandats des administrateurs venant toutefois à échéance à l'assemblée générale qui se tiendra en 2017;
- l'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2015 a acté la démission d'un administrateur et l'a remplacé en précisant que « les mandats en cours sont valables jusqu'à l'assemblée générale qui se tiendra en 2017 ».

Elle observe que plus aucune désignation d'administrateur n'est intervenue depuis lors, en manière telle que la première partie requérante ne dispose plus d'un conseil d'administration légalement composé et, partant, qu'elle n'a pas pu légalement décider l'introduction de la requête unique.

Elle relève qu'il était conclu, aux termes du rapport déposé dans le cadre de la procédure en suspension, qu'à ce stade, aucun élément ne permettait de conclure que la première partie requérante disposait d'un organe compétent pour régulièrement décider d'introduire le recours en annulation et, par voie de conséquence, la demande en suspension.

Elle rappelle qu'à l'audience, les parties requérantes ont déposé une note tendant à faire valoir la recevabilité du recours dans le chef de la première partie requérante et qu'elle y a répondu oralement comme suit :

- la jurisprudence du Conseil d'État et la jurisprudence de la Cour de cassation sont divergentes à propos de la représentation des personnes morales en justice;
- en tout état de cause, la jurisprudence judiciaire n'admet, pour les anciens administrateurs, que le fait d'adopter une décision à propos de points urgents et nécessaires pour la société, mais non la contestation d'un permis d'urbanisme délivré à un tiers;
- la circonstance que la première partie requérante ne soutient pas que ses anciens administrateurs auraient adopté une décision d'ester mais reconnaît implicitement qu'aucune décision d'agir auprès du Conseil d'État n'a été prise par quiconque, conforte encore l'exception d'irrecevabilité soulevée.

Elle souligne qu'aucun élément nouveau n'a été invoqué par les parties requérantes depuis lors, notamment dans leur demande de poursuite de la procédure au fond.

Elle conclut qu'à défaut de décision régulière d'ester, conforme au Code des sociétés et des associations et aux statuts de la société requérante elle-même, le recours en annulation introduit par elle est, dès lors, irrecevable en son chef.

La seconde partie intervenante formule la même exception d'irrecevabilité du recours que la partie adverse.

La première partie intervenante n'aborde pas cette question.

En réplique, s'appuyant sur le rapport déposé dans le cadre de la procédure en suspension, les parties requérantes soutiennent que la seule exigence de recevabilité d'un recours au Conseil d'État introduit par une personne morale, représentée par un avocat, consiste dans la production d'une copie des statuts publiés, ce qu'elles ont fait, en l'espèce.

Elles rappellent la portée de l'article 19 des statuts de la première partie requérante. Elles estiment que l'absence de renouvellement des mandats des administrateurs ne peut avoir pour conséquence de rendre le recours et la demande de suspension irrecevables dans le chef de la première d'entre elles.

Selon elles, la question qui se pose est de savoir si un administrateur dont le mandat n'a pas été renouvelé, peut continuer à agir et à représenter la société. Elles s'appuient sur un arrêt du 24 juin 2014 de la Cour de cassation (C.13.0560.F). Si elles concèdent que la doctrine semble limiter la continuation du mandat aux seuls actes d'administration urgents et nécessaires, elles notent qu'au regard de la doctrine, est considéré comme tel, le fait d'introduire une action en justice ou une voie de recours.

Elles en déduisent que les actuels administrateurs non-renouvelés peuvent, en toute légalité, décider d'introduire le présent recours.

Elles font valoir qu'à supposer que les administrateurs n'avaient pas le pouvoir de décider d'introduire le présent recours, ce qu'elles contestent, il pourrait ultérieurement être confirmé, par la première requérante, que son avocat avait bien le pouvoir de déposer la requête, par une décision de ratification *a posteriori*, le cas échéant, après que les administrateurs aient été renouvelés et qu'il ait été précisé par l'assemblée générale, qu'ils ont continué à être mandatés pendant la période de carence.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse réitère ses arguments et insiste sur la circonstance que, dans le cadre du recours en suspension, la première partie requérante n'a pas établi qu'une décision d'agir devant le Conseil d'État avait été prise par son conseil d'administration ou l'un de ses administrateurs de sorte qu'il importe peu de savoir si un administrateur dont le mandat n'est pas renouvelé,

a le pouvoir d'engager la société dans une action en justice. Pour le surplus, elle s'en réfère à son mémoire en réponse et répète qu'un administrateur dont le mandat n'est pas renouvelé ne peut agir en justice que pour des contestations qui constituent des points urgents et nécessaires pour la société elle-même ou pour la mise en œuvre de son objet social mais non pour des contestations qui touchent un permis d'urbanisme délivré à un tiers.

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes répètent qu'en vertu de l'article 19 des statuts de la première partie requérante, les administrateurs ne sont pas tenus de justifier, vis-à-vis des tiers, d'une décision préalable du conseil d'administration lorsqu'ils engagent la société en justice. Par ailleurs, elles s'en réfèrent à l'arrêt de la Cour de cassation du 27 juin 2014 et à la doctrine qui considère qu'un administrateur dont le mandat n'est pas renouvelé, peut agir en justice car un tel acte peut être qualifié de nécessaire et urgent.

Dans son dernier mémoire, la seconde partie intervenante fait valoir que depuis 2017, la première partie requérante n'a plus renouvelé le mandat de ses administrateurs et qu'aucune décision de cette nature n'a été publiée au Moniteur belge, ce qui rend inopposable aux tiers une éventuelle décision de désignation de nouveaux administrateurs. Par ailleurs, elle considère que le recours, en l'espèce, ne peut être qualifié d'acte urgent et nécessaire dès lors que la propriété de la société requérante n'est pas atteinte par l'acte attaqué.

Dans son dernier mémoire, la première partie intervenante ne formule aucune considération à ce sujet.

IV.2. Appréciation

L'article 19, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, inséré par l'article 7, 5°, de la loi du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'État dispose comme suit :

« Sauf preuve contraire, l'avocat est présumé avoir été mandaté par la personne capable qu'il prétend représenter ».

Il en résulte que, lorsque des personnes morales requérantes sont représentées par un avocat, celui-ci est présumé avoir été régulièrement mandaté.

L'article 3, 4°, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État est libellé comme suit :

« La partie requérante joint à sa requête :
[...]

4° dans les cas où la partie requérante est une personne morale, une copie de ses statuts publiés et de ses statuts coordonnés en vigueur et, si cette personne morale n'est pas représentée par un avocat, de l'acte de désignation de ses organes ainsi que la preuve que l'organe habilité a décidé d'agir en justice ».

La présomption de mandat *ad litem* instaurée par les dispositions précitées dispense la personne morale requérante de joindre à sa requête les pièces établissant l'existence d'une décision d'agir régulièrement adoptée par les organes compétents à cette fin. La partie adverse ne peut dès lors se contenter d'exiger la production de ces pièces, ce qui irait à l'encontre du but poursuivi par les auteurs des dispositions précitées.

Cette présomption est réfragable, en manière telle qu'elle peut être renversée s'il existe des éléments précis de nature à remettre en cause l'existence d'un tel mandat. Lorsque la partie adverse produit des éléments suscitant un doute raisonnable sur l'existence ou la régularité de la décision d'agir, il appartient à la partie requérante de démontrer que ce doute n'a pas lieu d'être.

En l'espèce, il convient de relever que depuis la procédure en référé, la partie adverse et l'auditeur rapporteur ont remis en cause l'existence d'une décision d'agir dans le chef de la première partie requérante ou du moins la régularité de cette décision en se fondant sur la circonstance qu'au regard des informations publiées au Moniteur belge, cette société n'a pas procédé au renouvellement du mandat de ses administrateurs dont l'échéance est cependant intervenue en 2017. Dans la procédure en annulation, la première partie requérante se prévaut d'un arrêt de la Cour de cassation du 27 juin 2014 qui a décidé, selon elle, qu'un administrateur dont le mandat n'a pas été renouvelé, peut néanmoins continuer à agir et à représenter la société et qu'une action en justice doit être considérée comme un acte d'administration nécessaire.

Cependant en l'espèce, la question soulevée tant par la partie adverse que par l'auditeur est de savoir si une telle décision d'agir existe bel et bien.

Il ressort des pièces communiquées par la suite par la première partie requérante qu'en juin 2021, l'assemblée générale de celle-ci s'est réunie et qu'elle a adopté une résolution, publiée au Moniteur belge, qui prévoit ce qui suit :

« Pour autant que de besoin, l'assemblée générale confirme que la société a valablement décidé d'introduire les procédures administratives habituelles devant le Conseil d'État à l'encontre du permis d'urbanisme délivré le 5 août 2019 à la s.a. Area Real Estate autorisant la démolition d'un hôtel existant et la

construction d'un immeuble résidentiel, square des Héros, 2 à 4 à 1180 Uccle, procédure connue auprès du Greffe de la haute juridiction sous la référence G.A.229.270/XV-4248. Elle charge le nouveau conseil d'administration de poursuivre les procédures administratives et civiles, s'il échet. »

Par ailleurs, a également été publiée au Moniteur belge du mois de juin 2021, une modification des statuts de la SA Provert Immo avec la désignation d'un administrateur unique en la personne de la deuxième partie requérante au présent recours.

Au vu de ces derniers éléments et de la jurisprudence de la Cour de cassation qui considère qu'un administrateur dont le mandat n'est pas renouvelé doit continuer à agir en cette qualité au nom des intérêts de la société, il y a lieu de constater que la première partie requérante a valablement introduit le présent recours et que l'exception d'irrecevabilité doit ainsi être rejetée.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen est pris de « l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation 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 matérielle des actes administratifs, du principe de l'effet utile de l'enquête publique, du principe général de bonne administration, spécialement le principe du raisonnable, de l'obligation de statuer en connaissance de cause (obligation de minutie) et de la violation des formes substantielles et de l'excès de pouvoir » .

Les parties requérantes rappellent qu'une seconde enquête publique a été réalisée, lors de laquelle la première partie requérante a déposé une réclamation le 19 mai 2018. Elles précisent qu'y étaient exposées les remarques suivantes :

- le projet autorise de trop nombreuses dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU) et, partant, n'est pas conforme au bon aménagement des lieux;
- celui-ci ne s'intègre pas dans le contexte architectural existant de par son gabarit et son aspect;
- les dérogations accordées aux dispositions du RRU ne reposent sur aucun motif valable;
- les dérogations critiquées sont relatives à la hauteur de la toiture et de la façade (articles 5 et 6 du RRU), à la profondeur de l'immeuble (article 4 du RRU) et à la surface perméable de la zone de cours et jardins (article 13 du RRU);

- le projet viole la prescription 0.6. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) concernant les intérieurs d'îlots.

Elles soutiennent que l'avis de la commission de concertation du 6 juin 2018 est entaché d'une grave inexactitude dès lors qu'il est affirmé qu'aucune réclamation n'a été introduite lors de cette enquête publique. Elles estiment que cet avis n'est pas motivé au regard des observations formulées dans la réclamation précitée. De plus, en affirmant qu'aucune réclamation n'a été introduite, l'avis de la commission de concertation repose, selon elles, sur un motif inexact et viole, notamment, les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée,. Elles y voient également une erreur manifeste d'appréciation et ajoutent que la commission de concertation n'a pas pu statuer en connaissance de cause.

Elles considèrent que les mêmes critiques peuvent être formulées à l'égard de l'acte attaqué, qui ne mentionne pas l'existence de la réclamation de la première partie requérante et que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas non plus de comprendre pourquoi les observations émises dans cette réclamation n'ont pas été retenues, faute de comporter des réponses, même implicites, aux différents points qui y sont soulevés.

Elles sont, en outre, d'avis que l'acte attaqué est également entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, qu'en n'étant pas informé des observations que la première partie requérante a formulées dans sa réclamation, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu statuer en connaissance de cause.

Elles affirment aussi que l'illégalité de l'avis de la commission de concertation, qui constitue un avis substantiel dans le cadre de la procédure d'instruction, vicie la légalité de l'acte attaqué.

La partie adverse observe que l'élément sur lequel repose le premier moyen est propre à la première partie requérante, seule partie ayant introduit une réclamation lors de l'enquête publique. Elle indique que le recours étant irrecevable dans le chef de la première partie requérante, le premier moyen doit déjà être rejeté par voie de conséquence.

En réplique, les parties requérantes font valoir que le fait que le premier moyen est lié à une réclamation introduite par la première partie requérante, dont la recevabilité du recours est contestée, est sans incidence sur la recevabilité du moyen. En effet, à leur estime, la dénonciation de l'absence de prise en compte d'une

réclamation peut être introduite par n'importe quel requérant et il n'est nullement requis qu'un tel moyen doive forcément être soulevé par l'auteur de la réclamation.

S'appuyant sur l'arrêt n° 244.984 du 27 juin 2019, elles exposent que, même à considérer que le recours de la première requérante serait irrecevable, ce qu'elles contestent, le premier moyen est recevable dans le chef des autres parties requérantes puisque l'irrégularité dénoncée a pour effet de priver celles-ci d'une garantie et a influencé le sens de l'acte attaqué, l'autorité n'ayant pas pu statuer en connaissance de cause.

S'autorisant de l'arrêt n° 242.600 du 10 octobre 2018, elles contestent que relève d'une simple erreur matérielle l'absence de mention de la réclamation de la première requérante, dans l'avis de la commission de concertation. Elles ajoutent qu'il n'est pas démontré que la commission de concertation et l'auteur de l'acte attaqué auraient pris en considération cette réclamation mais qu'ils auraient simplement omis de la mentionner. Le fait que le procès-verbal de clôture de l'enquête publique se réfère à l'introduction d'une lettre d'observations et/ou de réclamation est sans incidence, selon elles, sur le fait que ni la commission de concertation ni l'auteur de l'acte attaqué ne mentionnent cette réclamation et qu'il n'est donc pas prouvé que ces autorités ont pris cette réclamation en compte. Elles indiquent que si le procès-verbal de la séance du 6 juin 2018 de la commission de concertation mentionne « Observations et/réclamations : voir pièce jointe dans Novacom », cela ne démontre pas que cette pièce jointe serait la réclamation de la première partie requérante, celle-ci ne faisant pas partie du dossier de pièces de la partie adverse.

Elles ajoutent que même si l'avis de la commission de concertation du 6 juin 2018 reprend la liste des observations suscitées par le projet, cela ne démontre cependant pas que la réclamation de la première partie requérante a été prise en considération, les observations en question ne consistant pas en la reproduction de celles formulées par cette partie requérante.

Elles ajoutent que l'effet utile de l'enquête publique est mis à mal.

Elles écrivent que l'acte attaqué ne mentionne aucun motif lié au bon aménagement des lieux sur lequel il se base pour déroger aux dispositions du RRU ou aux prescriptions du PRAS. Selon elles, la motivation est soit inexistante, soit inadéquate et parfois même contradictoire, la lecture de l'acte attaqué ne permettant pas non plus de comprendre, même implicitement, les raisons du rejet de la réclamation de la première partie requérante.

Pour le surplus, elles réitèrent les développements de leur requête.

Dans leur dernier mémoire, elles répètent que la première partie requérante a introduit sa réclamation le 6 novembre 2017 à une époque où le mandat de ses administrateurs était toujours en cours et qu'elle pouvait donc formuler une telle réclamation. Quant à la seconde réclamation, introduite le 19 mai 2018, elles soulignent que celle-ci reproduit pour l'essentiel la première réclamation et en constitue le prolongement direct. En tout état de cause, elles estiment que l'article 6 du CoBAT permet à quiconque de s'exprimer lors d'une enquête publique et qu'il n'y a donc aucune condition qui s'impose pour la recevabilité des réclamations. Elles soutiennent qu'introduire une action en justice n'est pas une situation comparable à celle de formuler une réclamation dans le cadre d'une procédure de consultation du public et que si le Conseil d'État devait néanmoins considérer que tel est bien le cas, il y aurait lieu de poser des questions préjudicielles à la Cour constitutionnelle.

Sur le fond, elles maintiennent, pour l'essentiel, les arguments qu'elles ont développés dans leurs précédents écrits de procédure et soulignent que l'acte attaqué ne donne aucune explication satisfaisante quant aux critiques formulées dans la réclamation précitée, concernant les dérogations au RRU, l'atteinte à l'intérieur d'îlot et la non-conformité du projet avec le contexte architectural environnant. Quand bien même le recours serait jugé irrecevable dans le chef de la première partie requérante, elles soulignent que ce premier moyen doit être déclaré recevable dans le chef des autres parties requérantes dès lors que l'irrégularité dénoncée a pour effet de priver celles-ci d'une garantie et a influencé le sens de l'acte attaqué, l'autorité n'ayant pas pu statuer en connaissance de cause. Elles estiment que le fait de ne pas faire référence à cette réclamation et de ne pas y répondre ne peut relever d'une simple erreur matérielle. Elles considèrent que, par ailleurs, l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé et qu'il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Enfin, elles critiquent le raisonnement tenu par la partie adverse suivant lequel le projet a tellement évolué depuis qu'il a été examiné par la commission de concertation que l'avis de cette dernière ne serait plus pertinent.

Dans son dernier mémoire, la partie adverse répète que le premier moyen est propre à la première partie requérante et qu'il doit être jugé inopérant dès lors que le recours est irrecevable dans son chef. Elle estime que cette société ne pouvait pas agir dans le cadre de l'enquête publique, menée en 2018, n'ayant plus d'organe compétent pour ce faire.

V.2. *Appréciation*

L'article 6, § 4, de la Convention faite à Aarhus le 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement dispose comme il suit :

« Chaque partie prend des dispositions pour que la participation du public commence au début de la procédure, c'est-à-dire lorsque toutes les options et solutions sont encore possibles et que le public peut exercer une réelle influence ».

L'article 6, 5°, du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) prévoit que le Gouvernement bruxellois détermine les modalités des enquêtes publiques, en consacrant notamment l'application du principe suivant lequel « quiconque peut exprimer ses observations et ses réclamations par écrit ou, au besoin, oralement, avant la clôture de l'enquête publique ».

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement, tel qu'applicable au moment de l'enquête publique intervenue au mois de mai 2018, prévoyait notamment ce qui suit :

« Art. 6. La faculté d'exprimer oralement ses observations et réclamations s'exerce auprès des agents ou personnes désignés par l'autorité publique chargée de l'enquête.

Ceux-ci dressent un procès-verbal des remarques émises que la personne est invitée à signer. Il lui en est remis une copie sur-le-champ.

Cette faculté doit être rendue possible au moins une demi-journée par semaine.

Art. 7. Lorsque l'avis de la commission de concertation est requis, toute personne peut, dans le délai de l'enquête publique, demander à être entendue par ladite commission.

Art. 8. Les observations et réclamations écrites et celles visées à l'article 6 sont jointes au procès-verbal de clôture de l'enquête ».

L'effet utile de l'enquête publique requiert que les riverains intéressés puissent faire valoir leurs remarques ou objections sur un projet d'urbanisme complet, dont les données sont exactes, tel que soumis à l'autorité chargée de statuer. Par ailleurs, la participation à une telle consultation n'est pas soumise à des conditions particulières et notamment à celle d'avoir la capacité d'agir en justice. Dans l'esprit de la Convention d'Aarhus, précitée, il suffit d'être une personne physique ou morale qui témoigne d'un intérêt pour le projet urbanistique qui fait l'objet de l'enquête.

En tant que propriétaire de l'immeuble situé au n° 1 du square des Héros et directement voisin au projet litigieux, la société Provert Immo pouvait, au même titre que d'autres riverains, faire valoir ses observations ou objections sur ledit projet, lors de l'enquête publique, sans qu'il soit nécessaire pour elle de démontrer que celui qui s'est manifesté en son nom est un administrateur dûment mandaté ou un conseil agissant pour son compte et détenteur d'un mandat à cet effet. Au regard des dispositions précitées qui consacrent un droit d'accès extrêmement large à l'enquête publique, l'autorité communale chargée de la mise en œuvre de cette enquête publique ne peut refuser de prendre en compte une réclamation au motif que celui qui la formule ne pourrait agir pour le compte d'une personne morale. Il n'y a, dès lors, pas lieu de poser les questions préjudicielles sollicitées par la société Provert Immo.

En l'espèce, il ressort du procès-verbal de clôture de l'enquête publique, qu'une seule lettre d'observations et/ou de réclamations a été introduite pendant le délai de l'enquête publique. Le dossier administratif déposé par la première partie intervenante fait apparaître qu'il s'agit bien de la réclamation de la société Provert Immo introduite le 19 mai 2018.

Quant au procès-verbal de la séance de la commission de concertation du 6 juin 2018, il mentionne clairement, au titre d'observations et/ou réclamations, qu'il y a lieu de voir la pièce jointe dans « Novacom » et que le même procès-verbal indique, en sa dernière ligne, que la SA Provert Immo a été convoquée à cette séance. Cette convocation intervient à la demande de la société qui a fait savoir, dans sa réclamation, qu'elle souhaitait être entendue par la commission de concertation.

L'avis de la commission de concertation du 6 juin 2018 contient l'indication suivante :

- « Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/05/2018 au 21/05/2018 inclus, et :
- l'absence de réclamation ou d'observation ».

Cependant, la page 4 de cet avis mentionne ce qui suit :

- « Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet tel qu'introduit a suscité les observations suivantes :
En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
[...] ».

Les pages 5 et 6 de ce même avis envisagent les différentes dérogations sollicitées, expliquent en quoi le projet nécessite de telles dérogations et pourquoi, elles peuvent être accordées en l'espèce.

Dans sa réclamation, la société Provert Immo s'est plainte de ces différentes dérogations aux articles 4, 5, 6 et 13 du Titre I du RRU mais aussi à la prescription 0.6 du PRAS ainsi que de la mauvaise intégration du projet dans le cadre urbain environnant. Or, force est de constater que l'avis de la commission de concertation a bien pris en compte les problèmes soulevés par la réclamation de la société précitée en répondant aux objections formulées.

Il s'ensuit que le fait pour la commission de concertation d'avoir indiqué dans son avis que l'enquête publique n'avait pas donné lieu à des observations ou des réclamations, procède bien d'une simple erreur matérielle.

Quant à l'acte attaqué, il ressort de ses visas notamment ce qui suit :

« attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/10/2017 au 06/11/2017, que 4 réclamations ont été introduites et du 07/05/2018 au 21/05/2018, qu'une réclamation a été introduite;
[...]
Attendu que la demande modifiée a été soumise à enquête publique du 07/05/2018 au 21/05/2018 pour les motifs suivants :
[...]
Considérant qu'une personne a demandée à être entendue; ».

Ces mentions démontrent que le fonctionnaire délégué a bien eu connaissance de la réclamation introduite par la société Provert Immo lors de l'enquête publique. Par ailleurs, à plusieurs reprises, l'acte attaqué fait apparaître qu'une attention particulière a été réservée à l'impact que pourrait avoir le projet litigieux sur l'immeuble de la société précitée notamment quant à son intégration dans le contexte environnant et plus particulièrement par rapport aux deux immeubles directement voisins, l'objectif étant de préserver le caractère architectural et la valeur patrimoniale de ceux-ci en imposant une construction moins monolithique et horizontale afin d'atténuer son aspect massif.

Enfin, il est rappelé que l'administration n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde, pour peu que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

Il se déduit de l'ensemble de ces éléments que la réclamation de la société Provert Immo a bien été prise en considération tant par la commission de concertation que par l'auteur du permis attaqué et qu'il y a été répondu. L'appréciation des motifs qui sous-tendent les différentes dérogations accordées est une question qui est soulevée dans les deux autres moyens de la requête.

En conséquence, ce premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le deuxième moyen est pris de « la violation de l'article 155, § 2, du CoBAT, de la violation des dispositions du RRU en particulier les articles 4, 5, 6 et 13 du Titre I, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, spécialement le principe du raisonnable, et de la violation des formes substantielles et de l'excès de pouvoir ».

Les parties requérantes observent que le projet autorisé par l'acte attaqué déroge par sept fois au règlement régional d'urbanisme (RRU). Elles soulèvent des critiques de légalité concernant les dérogations relatives aux articles 4, 5, 6 et 13 du Titre I du RRU. Elles soulignent qu'un projet nécessitant un nombre de dérogations à ce point élevé, ne devrait pas être autorisé puisqu'il déroge sept fois à des règles exprimant le bon aménagement des lieux.

Elles articulent leurs critiques de légalité en trois branches.

a) Première branche

Quant à la dérogation, accordée par l'acte attaqué, à l'article 4 du Titre I RRU relatif à la profondeur, elles indiquent que la profondeur de l'immeuble autorisé dépasse la construction de la société Provert Immo de 4,40 mètres alors que l'article 4, précité, n'autorise un dépassement maximal que de 3 mètres. Elles estiment que la dérogation est d'une ampleur importante puisqu'elle dépasse de presque 50 % le dépassement maximal autorisé.

Elles sont d'avis que les motifs de l'acte attaqué relatifs à cette dérogation ne permettent pas de comprendre pour quelle raison la motivation diffère entre la première et la deuxième version du projet. Elles constatent que, dans sa

version initiale, le projet était considéré comme portant atteinte à la profondeur de la parcelle, alors que, dans la première version modifiée, il n'y porterait plus atteinte, car il ne nuirait pas aux parcelles voisines, qu'il améliorerait la situation existante, sans qu'aucune justification pertinente n'appuie cette motivation. À leur connaissance, la profondeur de la construction projetée n'a pas été modifiée dans les plans modifiés du 16 février 2018 (première version modifiée). Dans ces circonstances, elles disent ne pas comprendre le changement d'attitude des autorités sur ce point. Selon elles, la motivation de l'acte attaqué est contradictoire ou, à tout le moins, imprécise. Elles y voient un revirement d'attitude dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué, ce qui implique une motivation circonstanciée.

Elles font valoir qu'en tout état de cause, la motivation qui sous-tend le projet modifié autorisé par l'acte attaqué, n'est pas plus satisfaisante. Elles observent que selon cette motivation, il est admis que le dépassement en profondeur nuit aux parcelles voisines mais que cette nuisance n'est pas significative. Or, elles considèrent qu'une telle justification ne démontre pas que la dérogation ne porterait pas atteinte au bon aménagement des lieux. Elles ajoutent que cette motivation est beaucoup trop concise, voire lacunaire, faute d'exposer l'intérêt qu'il y a à accorder la dérogation plutôt que d'appliquer la règle fixée par le RRU. Elles sont d'avis qu'en justifiant la dérogation demandée au motif qu'elle ne nuirait pas significativement aux parcelles voisines, l'acte attaqué fixe un degré d'exigence tellement bas qu'il permet à une dérogation de devenir la règle. Elles concluent que la dérogation à l'article 4 du RRU n'est pas valablement motivée.

En réplique, elles réfutent vouloir demander au Conseil d'État de juger en opportunité, mais bien de relever les violations des dispositions et principes visés dans le libellé du moyen.

Se fondant sur le mémoire en réponse, elles constatent que la partie adverse semble considérer qu'un des terrains voisins du projet ne serait pas bâti. Or, à leur estime, cette position est difficilement compréhensible puisqu'il est évident que les deux terrains voisins sont bâtis. Elles soutiennent que l'article 4, § 1^{er}, 2°, d), du RRU n'est pas applicable dès lors que les deux terrains voisins sont bâtis et que la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine, n'est pas anormalement faible par rapport à celle des autres constructions de la rue. Elles s'appuient sur une photo aérienne du site pour indiquer que la construction sise au n° 1 a une profondeur similaire à la construction sise au n° 5.

Elles estiment qu'il est incontestable que l'article 4, § 1^{er}, 2°, c), du Titre I du RRU n'est pas respecté. Elles considèrent que la partie adverse présente, dans

son mémoire en réponse, une motivation *a posteriori* afférente à la portée de l'article 4, § 1^{er}, 2^o, du Titre I du RRU, dont l'acte attaqué ne dit mot et font valoir qu'il ne peut pas être tenu compte de ces motifs.

Elles réitèrent que la motivation relative à la dérogation prévue à l'article 4 du Titre I du RRU n'est pas adéquate et est contradictoire.

Elles notent que la motivation, quant à la dernière version du projet, indique uniquement que le volume en dérogation se situe au centre de l'immeuble et que le dépassement n'est pas de nature à nuire significativement aux parcelles voisines. Elles confirment qu'il y a un défaut de motivation adéquate puisque cette motivation est contradictoire, sachant que la profondeur n'a pas été modifiée entre les différentes versions du projet et que la motivation a totalement changé entre la première et la seconde versions. Selon elles, les raisons de ce revirement ne sont toujours pas expliquées.

Pour le surplus, elles renvoient aux développements de leur requête.

Dans leur dernier mémoire, elles répètent que la profondeur de la construction projetée n'a pas évolué au fil des différents plans déposés de sorte qu'elles ne comprennent pas la motivation de l'acte attaqué sur ce point qui est, selon elles, contradictoire et lacunaire et qui ne démontre pas en quoi la dérogation ainsi accordée est conforme au bon aménagement des lieux. Elles insistent sur le fait que le recours au mécanisme de la dérogation doit rester exceptionnel et être spécialement justifié.

b) Deuxième branche

Elles exposent que, dans le cadre des deux premières versions du projet, l'acte attaqué affirme, au sujet des dérogations, de manière précise et claire, que le gabarit du projet ne s'accorde pas du tout avec les maisons voisines. Ainsi, elles notent que lors de la première modification du projet, un étage a été supprimé et que si cela a amélioré la situation, le gabarit prévu était toujours trop important, l'acte attaqué parlant d'ailleurs d'une simple atténuation des dérogations. Elles soulignent que la motivation des dérogations, dans l'acte attaqué, fait toujours référence à la problématique du gabarit du projet et ajoute que celui-ci aura pour effet d'écraser visuellement l'immeuble de droite.

Elles remarquent qu'aucun changement en termes de hauteur du projet n'a été fait entre les deuxième et troisième versions du projet.

Elles s'étonnent que, dans ce contexte, l'acte attaqué expose, au sujet de la dernière version du projet qui a été autorisée, que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU peuvent être finalement accordées puisque les dernières modifications du projet « atténuent les dérogations aux articles 5 et 6 du RRU ». Elles sont d'avis que cette motivation est imprécise et contradictoire dès lors qu'on ne voit pas pourquoi la hauteur et le gabarit du projet ne seraient désormais plus un problème alors que celui-ci n'a pas été modifié sur ce point dans sa version autorisée à l'exception de l'augmentation du retrait du 4^{ème} étage du côté droit de la parcelle, qui ne peut, à lui seul, justifier la modification de l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué.

Elles rappellent que les modifications engendrées par la troisième demande de permis portent sur le fractionnement de l'immeuble en 3 parties, l'augmentation du retrait du 4^{ème} étage du côté droit de la parcelle, l'agrandissement de la terrasse sur la zone de toiture libérée de l'emprise d'une partie du 4^{ème} étage et la suppression d'un logement.

De leur point de vue, ces modifications n'ont pas pour effet de modifier en tant que tel le gabarit de l'immeuble projeté.

Elles concluent que la motivation contenue dans l'acte attaqué est entachée de contradictions et que ces dérogations portent atteinte aux objectifs du Titre I du RRU.

Elles affirment que la présence d'un immeuble d'un gabarit bien trop important par rapport aux maisons voisines, a pour conséquence de ne pas respecter le caractère architectural et l'harmonie du quartier.

Elles prétendent que l'intérêt qu'il y a à accorder les dérogations plutôt que d'appliquer la règle fixée par le RRU, n'est pas exposé dans l'acte attaqué, lequel se contente de minimiser les nuisances plutôt que de veiller au bon aménagement des lieux. L'acte attaqué ne justifie pas plus, selon elles, pour quelles raisons ces deux dérogations devraient être accordées, la dérogation étant, pour rappel, une exception à la règle principale et doit être particulièrement motivée.

En réplique, elles exposent que si la partie adverse insiste sur le fait que le gabarit a été modifié à plusieurs reprises, seule la suppression d'un étage a réellement modifié le gabarit du projet. Pour le surplus, elles réitèrent, en substance,

les arguments déjà exposés dans leur requête, essentiellement quant au revirement d'attitude qu'aurait opéré l'auteur de l'acte attaqué.

À l'argument de la partie adverse selon lequel l'acte attaqué se référerait à la motivation de l'avis du 6 juin 2018 de la commission de concertation, si elles admettent le principe de la motivation par référence, elles soulignent cependant qu'aucune référence à la motivation de cet avis n'est faite en l'espèce. Elles précisent que l'acte attaqué fait mention de cet avis, mais n'indique pas se référer à sa motivation.

Dans leur dernier mémoire, elles maintiennent que le gabarit de l'immeuble projeté ainsi que sa hauteur restent trop importants malgré la suppression d'un étage et constatent que l'auteur de l'acte attaqué lui-même est conscient de ce problème puisqu'il reconnaît que les dernières modifications apportées au projet « atténuent les dérogations aux articles 5 et 6 du RRU ». Elles répètent que les dernières modifications n'ont pas d'incidence sur le gabarit général de l'immeuble projeté ni sur sa hauteur.

Elles s'en réfèrent pour le surplus à leurs précédents écrits de procédure.

c) Troisième branche

Elles rappellent les motifs de l'acte attaqué, quant aux diverses versions du projet litigieux, à propos de la dérogation à l'article 13 du RRU, qui prévoit que la zone de cours et jardins doit être perméable à au moins 50 % de sa surface.

Elles expliquent que le projet initial comprenait une superficie de pleine terre de 27 %, très loin de la règle de 50 % fixée par le RRU. Elles y voient une dérogation de très grande ampleur et sont d'avis que le fait que la superficie imperméable passe, dans le projet autorisé, de 1.451 m² à 1.218 m² est anecdotique et ne peut masquer le fait qu'environ un quart seulement de la parcelle est perméable.

Elles prétendent, d'une part, que la motivation de la dérogation à l'article 13 du RRU est lacunaire, sachant que la seule justification donnée est que le projet améliorerait la situation existante et que, d'autre part, l'amélioration d'une situation non conforme aux prescriptions urbanistiques, invoquée comme seule justification, ne peut constituer une motivation suffisante pour déroger à une règle du RRU. Elles rappellent que la situation antérieure concernait un hôtel construit au début des années 70, qui ne correspond absolument pas aux normes urbanistiques

actuelles et qu'à cet époque, le RRU n'existait pas. Selon elles, les règles urbanistiques de l'époque étaient bien moins sévères. Elles insistent sur le fait que, dans le cadre de l'examen de la demande de permis, les autorités ne sont en rien liées par ce qui a été érigé précédemment, à une époque où la conception du bon aménagement des lieux comportait moins d'exigences.

Elles insistent sur la circonstance qu'améliorer la situation existante, ne justifie pas l'intérêt qu'il y a à accorder la dérogation plutôt que d'appliquer la règle fixée par le RRU. Elles répètent que l'acte attaqué n'explique pas plus pour quelles raisons cette dérogation devrait être accordée, la dérogation étant une exception à la règle principale et devant être particulièrement motivée. Enfin, elles estiment que l'acte attaqué n'explique pas en quoi la dérogation contribue au bon aménagement des lieux et ne justifie pas la nécessité même de recourir au mécanisme exceptionnel de la dérogation dans le cas particulier.

Elles considèrent que le fait que la zone de recul soit en grande partie perméable, n'est pas plus une motivation adéquate puisque la règle de l'article 13 du RRU ne concerne pas cette zone mais bien la zone de cours et jardins. Un tel motif ne leur paraît pas pertinent.

Enfin, elles font valoir que le square des Héros est repris comme « espace vert » au plan régional de développement durable (PRDD), ce qui constitue une raison de plus de respecter le taux de perméabilité.

En réplique, elles sont d'avis que les extraits de l'acte attaqué relatifs à la perméabilité du projet dont s'autorise la partie adverse, confirment que la motivation est lacunaire, n'est pas claire, complète, précise et adéquate.

Elles réitèrent le principe de leur critique et renvoient, pour le surplus, aux développements de leur requête.

Dans leur dernier mémoire, elles se limitent à un renvoi à leurs précédents écrits de procédure.

VI.2. Appréciation

L'article 155, § 2, alinéas 1^{er} et 3, du CoBAT, dans sa version applicable au présent recours, dispose comme suit :

« Le fonctionnaire délégué peut, sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan

particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations, et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

[...]

Le fonctionnaire délégué peut également déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul. Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151. ».

Il est de jurisprudence constante qu'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.

Le fonctionnaire délégué doit ainsi 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 plan auquel il est dérogé.

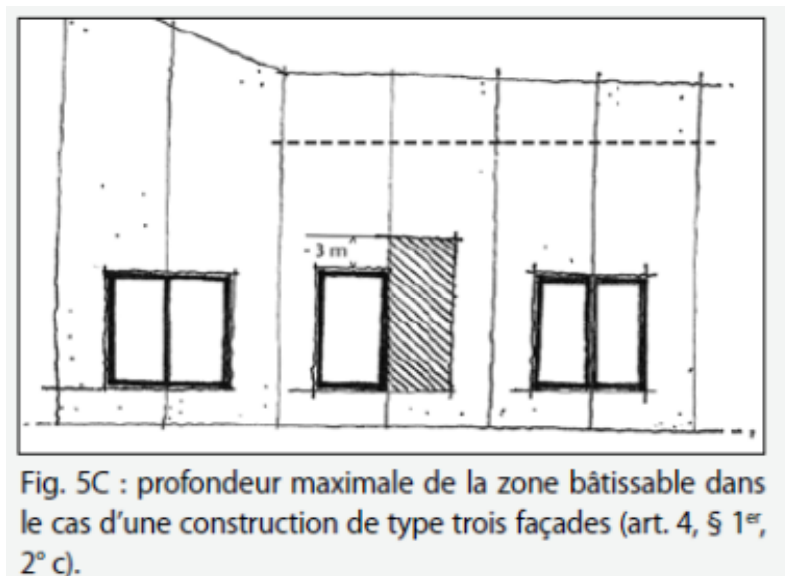
a) Sur la première branche

L'article 4 du Titre I du RRU, relatif à la « profondeur », dispose, en son paragraphe 1^{er}, ce qui suit :

- « § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
- 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;
 - 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
 - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
 - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.
Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.
 - b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine.
Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.
Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.
 - c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine.
 - d) lorsque aucun des terrains voisins n'est bâti, ou, lorsque les profondeurs des profils mitoyens de la ou des constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue, seule la condition visée au 1°, s'applique ».

Le prescrit visé au 2°, c), précité, s'appuie sur la figure suivante :

«



».

Le plan d'implantation relatif au projet autorisé permet d'appréhender l'implantation du projet litigieux au regard des immeubles voisins, dont ceux sis square des Héros, 1 et 5 et des immeubles de l'avenue de l'Échevinage, située à l'arrière du projet.

L'acte attaqué est motivé comme il suit quant à la dérogation octroyée à l'article 4 du Titre I du RRU :

« Considérant que la demande initiale, telle qu'introduite, propose les actes et travaux suivants :

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), le projet porte atteinte à la profondeur de la parcelle, ce qui limite la zone de jardin et de pleine terre du fond de parcelle en équilibre avec un projet de logement;

Considérant qu'il améliore cependant la situation, en supprimant les annexes accolées à la mitoyenneté de gauche;

[...]

Attendu qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 16/02/2018;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation concerne un décalage au centre du

projet qui n'est pas de nature à nuire aux parcelles voisines et qu'en partie latérale, la profondeur de l'immeuble n'est pas de nature à empirer la situation existante;

Considérant qu'il améliore la situation, en supprimant les annexes accolées à la mitoyenneté de gauche, qu'une toiture intensive sur la toiture principale atténuerait cette dérogation;

[...]

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 18/07/2018;

[...]

Vu la notification faite par le fonctionnaire délégué le 30/04/2019 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux conditions suivantes :

- modifier la façade à rue de manière à briser la continuité de celle-ci et son caractère monolithique et horizontal. Pour ce faire, créer des redents afin d'engendrer une façade composée de 3 parties discontinues;
- implanter le 4^{ème} étage en retrait de minimum 7 m par rapport à la façade latérale de droite, afin d'améliorer le raccord avec le bâtiment voisin, sis Square des Héros n° 5;
- implanter la terrasse en retrait d'1,90 mètres minimum par rapport à la façade latérale de droite afin d'éviter les vues intrusives vers la parcelle voisine;
- prévoir des bacs à plantes sur la partie désormais non aménagée de la toiture plate (4^{ème} étage à droite);

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 10/05/2019 et complétés le 06/06/2019;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), la profondeur de l'immeuble est maintenue telle que dans la version précédente du projet; que le volume en dérogation est situé au centre de l'immeuble et que le dépassement n'est pas de nature à nuire significativement aux parcelles voisines;

[...]

Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme sont donc acceptables;

[...] ».

La motivation de l'acte attaqué consacrée à cette dérogation montre que l'auteur de l'acte attaqué a bien appréhendé la question de la profondeur du projet aux différentes étapes de son élaboration, par rapport notamment à la situation du bien sis au n° 1 du Square des Héros. Dès lors que l'acte attaqué indique que la dérogation en termes de profondeur concerne uniquement un décalage au centre même du projet, ce qui se confirme à la lecture des plans, à une distance latérale suffisante des autres propriétés voisines dont celle de la société Provert Immo, il est

permis de considérer que cette motivation suffit à expliquer pourquoi la dérogation est, en l'espèce, accordée et pour quelle raison son usage reste modéré. En décidant que ce décalage n'est pas de nature à nuire aux parcelles voisines ou n'est pas de nature à nuire significativement aux parcelles voisines, l'auteur de l'acte attaqué exprime les motifs de sa décision en reconnaissant, d'une part, que la profondeur du projet déroge bien au prescrit de l'article 4 du Titre I du RRU et peut donc être source d'une nuisance pour le voisinage, mais en précisant, d'autre part, que cette nuisance n'est cependant pas significative au point que la dérogation ne pourrait pas être accordée parce qu'elle dénaturerait le prescrit précité. Dès lors que le moyen n'est pas pris de l'erreur manifeste d'appréciation, il ne peut être question de critiquer l'appréciation exercée, à cette occasion, par l'auteur de l'acte attaqué.

Cette motivation est suffisamment adéquate compte tenu de l'importance de la dérogation accordée (dépassement de 4,40 mètres au lieu des 3 mètres autorisés).

Par ailleurs, le projet initialement déposé est différent du projet finalement autorisé par l'acte attaqué. L'implantation de l'immeuble initialement prévu n'est pas en tout point comparable à celle du projet final autorisé. Dans ce contexte, le fait que l'autorité compétente a estimé, en ce qui concerne la version initiale du projet, que « le projet porte atteinte à la profondeur de la parcelle, ce qui limite la zone de jardin et de pleine terre du fond de parcelle en équilibre avec un projet de logement », ne révèle pas un revirement d'attitude mais une appréciation directement en lien avec les caractéristiques du projet qui lui était soumis à l'époque. Il convient également de souligner que l'autorité délivrante a précisé, à ce moment-là, que le projet améliorerait cependant la situation « en supprimant les annexes accolées à la mitoyenneté de gauche ». Il ne peut donc être soutenu qu'il y a eu un revirement d'attitude dans son chef sur cette question de la profondeur.

La première branche du deuxième moyen n'est pas fondée.

b) Sur la deuxième branche

L'article 5 du Titre I du RRU, relatif à la « hauteur de la façade avant », dispose, en son paragraphe 1^{er}, ce qui suit :

« § 1^{er}. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.

La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;

2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes ».

L'article 6 du Titre I du RRU, relatif à la « toiture », énonce, en son paragraphe 1^{er}, ce qui suit :

« § 1^{er}. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;

[...] ».

Les plans de la situation projetée (façade Sud-Ouest; façade Nord-Est / Coupe BB; façade Sud-Est) permettent de percevoir les hauteurs du projet finalement autorisé par l'acte attaqué.

La photographie reproduite à la page 19 de la note explicative accompagnant la demande de permis pour le projet initial permet d'appréhender les gabarits des immeubles du voisinage, dont celui préexistant sur la parcelle litigieuse. Il ressort de cette photographie que la plupart des immeubles qui sont proches du square des Héros sont de grande taille et que les deux propriétés directement voisines du projet sont d'une hauteur plus basse que la moyenne des autres constructions environnantes.

L'acte attaqué est motivé comme suit quant aux dérogations octroyées aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU :

« Considérant que la demande initiale, telle qu'introduite, propose les actes et travaux suivants :

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) : le projet améliore peu la situation existante en termes de hauteur;

Considérant que le projet s'implante en mitoyenneté de la maison n° 1 Square des Héros en créant une héberge de 2 niveaux au Sud de cet immeuble, soit une dérogation qui porte atteinte à cette maison et à son caractère patrimonial et à l'esthétique du rapport entre ces immeubles;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) : le projet présente un impact volumétrique trop important par rapport aux maisons patrimoniales voisines, tant par son gabarit que par l'absence de raccords harmonieux vis-à-vis des propriétés voisines de gauche et de droite. Cette situation génère de surcroît des pertes importantes d'ensoleillement de l'intérieur de l'îlot et des propriétés avenue de l'Échevinage;

Considérant que, vu la longueur du front bâti projeté, le projet doit être revu en terme de hauteur et de raccord avec les constructions voisines;

[...]

Attendu qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 16/02/2018;

[...]

Considérant que la demande telle que modifiée tend à répondre aux objections de la Commission de concertation et réduit l'importance des dérogations sollicitées en :

- supprimant un étage;

[...]

Considérant que le gabarit est continu de R+4 et 1 étage en recul de la façade avant et en retrait de la mitoyenneté de gauche;

Considérant que le 4^{ème} étage est en recul de la façade latérale de droite mais que cependant, ce recul est insuffisant que pour assurer une bonne transition de gabarit entre l'immeuble projeté et l'immeuble voisin de droite;

Considérant que l'abaissement du gabarit limite les nuisances sur les constructions de la rue de l'Échevinage;

Considérant que le mur pignon de gauche de l'hôtel est abaissé par la suppression d'un niveau et le décalage vers la droite du 5^{ème} étage, ce qui permet de dégager visuellement l'immeuble de gauche d'une héberge importante;

[...]

Considérant [que le projet] tient mieux compte de la proximité des immeubles directement riverains, par la suppression d'un niveau et le recul du 5^{ème} étage;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant et hauteur de la toiture), en réduisant la hauteur du projet d'un niveau, il s'adapte mieux au bâti existant;

Considérant que le pignon émergeant du côté gauche est réduit;

Considérant que le gabarit dégressif du côté de droite vise à mieux respecter le gabarit de l'immeuble de droite;

Considérant toutefois que la proximité entre les deux immeubles et la hauteur de l'immeuble projeté engendrent une transition de gabarit peu qualitative et écrase visuellement l'immeuble de droite;

Considérant que le projet s'implante en mitoyenneté de la maison n° 1 Square des Héros et réduit fortement l'héberge existante; que le recul latéral du 5^{ème} étage y contribue dans le respect de cette maison et son caractère patrimonial;

[...]

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 18/07/2018;

[...]

Vu la notification faite par le fonctionnaire délégué le 30/04/2019 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux conditions suivantes :

- modifier la façade à rue de manière à briser la continuité de celle-ci et son caractère monolithique et horizontal. Pour ce faire, créer des redents afin d'engendrer une façade composée de 3 parties discontinues;
- implanter le 4^{ème} étage en retrait de minimum 7 m par rapport à la façade latérale de droite, afin d'améliorer le raccord avec le bâtiment voisin, sis Square des Héros n° 5;
- implanter la terrasse en retrait d'1,90 mètres minimum par rapport à la façade latérale de droite afin d'éviter les vues intrusives vers la parcelle voisine;
- prévoir des bacs à plantes sur la partie désormais non aménagée de la toiture plate (4^{ème} étage à droite);

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 10/05/2019 et complétés le 06/06/2019;

[...]

Considérant que les modifications apportées sont mineures et consiste à:

- fractionner l'immeuble en trois parties;
- augmenter le retrait du 4^{ème} étage du côté droit de la parcelle;
- agrandir la terrasse sur la zone de toiture libérée de l'emprise d'une partie du 4^{ème} étage;
- supprimer un logement;

Considérant que les plans modifiés visent à répondre à la notification faite par le fonctionnaire délégué le 30/04/2019 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

Considérant que le fractionnement de l'immeuble en trois entités atténue son aspect monolithique et permet une meilleur[e] intégration par rapport au contexte environnant et plus particulièrement par rapport aux immeubles directement voisins;

Considérant que l'augmentation du retrait du 4^{ème} étage en partie latérale de droite permet une meilleure transition de gabarit par rapport à l'immeuble voisin de droite;

Considérant que ces modifications de gabarit atténue les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU et que celles-ci sont autorisables;

[...]

Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme sont donc acceptables;

[...] ».

L'acte attaqué expose les motifs pour lesquels son auteur estime que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU peuvent finalement être admises. Il ne se dégage pas de ces motifs qu'il aurait fait un usage immodéré de ces dérogations.

Cette motivation est complète et adéquate au vu de l'importance des dérogations accordées. Elle témoigne, au fil des projets examinés, d'un souci constant de tenir compte du bâti existant et plus particulièrement des deux constructions voisines et d'une volonté de préserver un raccord harmonieux entre des constructions de hauteurs différentes.

Une fois de plus, la motivation n'exprime pas un revirement d'attitude dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué, dès lors que les prises de position de celui-ci s'appuient sur des versions différentes du projet, lesquelles ont donné lieu à la suppression d'un étage, au recul latéral du 5^{ème} étage, puis à l'augmentation du retrait du 4^{ème} étage. C'est dans ce contexte que l'auteur de l'acte attaqué a admis les dérogations sollicitées, celles-ci s'inscrivant, du reste, dans le cadre d'un projet plus largement revu que sur les seules questions ressortant des articles 5 et 6 du Titre I du RRU.

La deuxième branche du deuxième moyen n'est également pas fondée.

c) Sur la troisième branche

L'article 13 du Titre I du RRU, relatif au « maintien d'une surface perméable », est rédigé comme il suit :

« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface.

Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.

L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.

Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées ».

L'article 2, 26°, du Titre I du RRU définit la zone de cours et jardins comme étant la « partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral ».

L'article 2, 21°, du Titre I du RRU définit la surface perméable comme étant celle « qui permet le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol, à l'exclusion des surfaces situées au-dessus de constructions en sous-sol ».

Sur ce point, l'acte attaqué comporte la motivation suivante :

« [...] »

Attendu qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 16/02/2018;

[...]

Considérant que la superficie de pleine terre (27%) est inférieure à 50 % mais la situation est améliorée par rapport à la situation existante, en zone de recul; qu'il est cependant possible d'améliorer la situation en installant une toiture intensive (min 30 cm de substrat), plutôt qu'extensive en toiture; ce qui permet non seulement d'améliorer la biodiversité, mais également de compenser la petite taille de citerne d'eau pluviale prévue, et donc de répondre à cette dérogation au RCU communal et au RRU en matière de gestion des eaux pluviales;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), le projet tend à respecter le quart de la parcelle en zone de pleine terre par la création d'une zone de recul de pleine terre; que le chemin doit permettre la percolation des eaux de pluie;

[...]

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 18/07/2018;

Considérant qu'il ressort de l'examen de ces plans que ceux-ci tendent à répondre aux conditions mineures émises par la commission de concertation;

[...]

Considérant que l'accès au parking souterrain se situe dans un pavage perméable sur les premiers mètres afin de conserver le caractère perméable du sol sous la couronne de l'arbre à l'angle de la propriété voisine;

Considérant que les chemins d'accès pour l'entretien sont réalisés en gravier de couleur claire de type dolomie ou grès d'Hautrage afin d'assurer la percolation des eaux de pluie;

[...]

Vu la notification faite par le fonctionnaire délégué le 30/04/2019 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux conditions suivantes :

- modifier la façade à rue de manière à briser la continuité de celle-ci et son caractère monolithique et horizontal. Pour ce faire, créer des redents afin d'engendrer une façade composée de 3 parties discontinues;
- implanter le 4^{ème} étage en retrait de minimum 7 m par rapport à la façade latérale de droite, afin d'améliorer le raccord avec le bâtiment voisin, sis Square des Héros n° 5;
- implanter la terrasse en retrait d'1,90 mètres minimum par rapport à la façade latérale de droite afin d'éviter les vues intrusives vers la parcelle voisine;
- prévoir des bacs à plantes sur la partie désormais non aménagée de la toiture plate (4^{ème} étage à droite);

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 10/05/2019 et complétés le 06/06/2019;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), la superficie imperméable est diminuée de 1451 m² à 1218 m² et que dès lors, le projet apporte une amélioration non négligeable par rapport à la situation existante et en outre, la zone de recul est en grande partie perméable du fait de la création de jardin en pleine terre et planté;

Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme sont donc acceptables;

[...] ».

Il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que son auteur est bien conscient que le projet ne respecte pas le prescrit de l'article 13 du Titre I du RRU. Il va cependant accorder une dérogation pour plusieurs raisons. Ainsi, il estime que l'objectif de percolation des eaux de pluie peut être atteint grâce à la création d'une zone de recul de pleine terre avec la mise en place de jardins. Il relève également l'usage de pavage perméable pour l'accès au parking et de gravier de type dolomie pour les chemins d'accès pour l'entretien, ceci afin d'assurer l'objectif précité. Il impose également des bacs à plantes tout le long de la terrasse du 4^{ème} étage et des toitures vertes extensives. Il ressort ainsi de l'acte attaqué que la situation projetée constitue une amélioration non négligeable de la situation existante. Il n'est pas, par ailleurs, soutenu que ces considérations seraient inexactes en fait.

Cette motivation peut être jugée adéquate, l'acte attaqué expliquant pourquoi la dérogation peut, en l'espèce, être accordée. Une fois de plus, il ne s'agit pas, compte tenu de la portée du deuxième moyen, d'apprécier une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'auteur de l'acte.

La troisième branche du deuxième moyen n'est pas fondée.

Enfin, les parties requérantes se limitent à soutenir que le grand nombre des dérogations accordées au RRU impliquerait que le projet litigieux n'aurait pas dû être autorisé, sans plus amplement expliciter en quoi, concrètement, le cumul de ces différentes dérogations aurait pour effet de vicier l'acte attaqué. Cette critique de légalité n'est en conséquence pas fondée.

En conclusion, le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Le troisième moyen est pris de « l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des prescriptions 0.6, 2.5.2. et 21 du PRAS, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, spécialement le principe du raisonnable, et de la violation des formes substantielles et de l'excès de pouvoir ».

Les parties requérantes soutiennent que l'acte attaqué viole trois prescriptions du plan régional d'affectation du sol (PRAS), à savoir la prescription 2.5., 2°, concernant la zone d'habitat, la prescription 21 du PRAS concernant les zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et la prescription 0.6 concernant les intérieurs d'îlots.

Elles articulent leurs critiques de légalité en trois branches.

a) Première branche

Elles exposent que le projet litigieux s'implante dans un quartier où l'aspect architectural, culturel, esthétique et historique est particulièrement important. Elles considèrent que l'aspect du projet litigieux ne permet pas de préserver ou de valoriser le contexte bâti existant et ne promeut pas l'embellissement du quartier.

Elles soulignent qu'il ressort des motifs de l'acte attaqué que l'aspect massif du projet n'est pas « en adéquation » par rapport aux immeubles avoisinants.

Elles ajoutent qu'à la suite de la seconde modification du projet, l'acte attaqué considère que le fractionnement de l'immeuble en trois parties et l'augmentation du retrait du 4^{ème} étage permettent une meilleure intégration du projet au regard du contexte environnant. Elles critiquent le fait que l'acte attaqué se contente d'indiquer que ces modifications améliorent la situation par rapport au premier projet proposé, sans préciser que le projet ainsi modifié s'intègre correctement dans le contexte architectural environnant, comme l'exige la prescription 21 du PRAS relative aux ZICHEE.

Selon elles, la motivation de l'acte attaqué, est inexistante ou, à tout le moins, lacunaire au regard de la ZICHEE. Elles estiment qu'en tout état de cause, elle n'est pas pertinente, faute d'expliquer comment le fractionnement de l'immeuble en trois parties et l'augmentation du retrait du 4^{ème} étage, qui sont des modifications mineures selon l'acte attaqué, permettent une intégration satisfaisante du projet au regard du contexte environnant et rencontrent le prescrit de la prescription 21 du PRAS. Elles y voient une erreur manifeste d'appréciation. Elles sont aussi d'avis que l'acte attaqué n'indique pas en quoi le projet promeut l'embellissement du square des Héros, en violation manifeste de la prescription 21 du PRAS.

En réplique, elles s'étonnent que la partie adverse considère que la ZICHEE ne mériterait pas d'être respectée puisque, selon elle, le bâti existant est particulièrement hétérogène et le quartier ne serait pas caractérisé par un aspect architectural, culturel, esthétique et historique particulièrement important. Elles estiment que ce type de réflexion conduit à vider de son sens l'intérêt des ZICHEE. Dès lors que le PRAS inscrit ce quartier en ZICHEE, la partie adverse doit, à leur estime, s'y conformer et n'a aucune possibilité, en droit, de se dispenser d'appliquer les règles propres aux ZICHEE pour un bien qui se situe dans une telle zone.

Elles soutiennent que les arguments développés à ce sujet par la partie adverse, constituent une motivation *a posteriori*, qui doit être écartée.

Elles affirment qu'il n'est pas demandé au Conseil d'État de juger en opportunité sur le fait de savoir si le projet, par son style architectural, s'intègre correctement au bâti existant, mais bien de constater une absence de motivation sur ce point, en violation du PRAS, et une position contradictoire de la part de l'autorité délivrante.

Elles soulignent que l'acte attaqué ne mentionne la ZICHEE que concernant la première version du projet et que si les modifications apportées au projet ont, certes, modifié le gabarit (la hauteur) du projet, aucun changement esthétique n'a cependant été effectué. Elles en déduisent qu'il n'y a aucune motivation concernant le respect, par le projet, des prescriptions relatives à la ZICHEE.

Elles sont d'avis que les extraits de l'acte attaqué cités par les parties intervenantes, ne présentent pas une motivation concernant la ZICHEE et qu'en tout état de cause, il ne s'agit pas d'une motivation adéquate.

Dans leur dernier mémoire, elles maintiennent que l'acte attaqué ne contient aucune motivation quant à la sauvegarde ou la valorisation des qualités culturelles, historiques ou esthétiques de la ZICHEE. Elles répètent ne pas comprendre en quoi le fractionnement de l'immeuble en trois parties et l'augmentation du retrait du 4^{ème} étage permettent une intégration satisfaisante du projet au regard du contexte environnant et rencontrent les exigences de la prescription 21 du PRAS. Enfin, elles ajoutent que l'acte attaqué n'explique également pas en quoi le projet autorisé est de nature à embellir le square des Héros.

b) Deuxième branche

Dans une deuxième branche, elles soutiennent que l'acte attaqué viole la prescription 2.5., 2°, du PRAS relative à la zone d'habitation, compte tenu du gabarit et de l'aspect esthétique du projet. Elles exposent que cela a été clairement admis par l'acte attaqué dans les passages concernant la prescription 21 du PRAS.

Sur la base des motifs de l'acte attaqué faisant référence à la prescription 2.5., 2°, du PRAS au sujet de la première version du projet, elles considèrent que le non-respect de la prescription 2.5., 2°, du PRAS est également admis.

Elles critiquent le fait que l'autorité n'évoque pas explicitement le respect de la prescription 2.5., 2°, du PRAS à propos du projet autorisé et qu'il n'est pas permis de comprendre en quoi ce projet respecte désormais les immeubles patrimoniaux du bâti environnant et les particularités des lieux alors que les modifications apportées sont explicitement considérées, dans l'acte attaqué, comme mineures. Elles estiment que celles-ci ne peuvent donc justifier un changement d'appréciation aussi radical. Elles sont d'avis que la suppression d'un étage a certes

pu améliorer la situation mais n'a pas pour conséquence de rendre conforme, à elle seule, le projet autorisé au regard de la prescription 2.5., 2°, du PRAS.

Elles concluent que la motivation de l'acte attaqué sur ce point est lacunaire et contradictoire.

En réplique, elles affirment que la partie adverse reste en défaut d'indiquer concrètement quelle est la motivation de l'acte attaqué qui permet de conclure que son auteur a jugé que la prescription 2.5., 2°, du PRAS est bien respectée. Elles observent que le motif repris dans l'acte attaqué, « considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux », est une simple affirmation, générale et abstraite qui s'apparente à une clause de style.

En tout état de cause, elles ne voient pas en quoi le projet autorisé respecte les immeubles patrimoniaux du bâti environnant et les particularités des lieux. Si le Conseil d'État ne peut juger en opportunité, elles soulignent qu'il peut constater l'absence de motivation ou, à tout le moins, juger que la motivation est lacunaire et contradictoire concernant cette prescription.

Pour le surplus, elles renvoient au développement de cette branche dans leur requête.

Dans leur dernier mémoire, elles réitèrent pour l'essentiel leurs arguments.

c) Troisième branche

Elles font valoir que le projet litigieux a également pour effet de violer la prescription générale 0.6. du PRAS.

Elles rappellent les motifs de l'acte attaqué quant à cette prescription concernant le projet initial et soulignent que le projet a, par la suite, été modifié, mais que l'acte attaqué ne fait plus référence au respect de cette prescription et n'explique pas en quoi le projet autorisé la respecte.

Elles écrivent que la profondeur de l'immeuble projeté viole l'article 4 du Titre I du RRU et porte atteinte à l'intérieur d'îlot. De leur point de vue, les qualités végétales sont réduites par la profondeur du projet et par le fait que

l'imperméabilité de la zone est supérieure à ce qui est autorisé (article 13 du Titre I du RRU). Elles ajoutent qu'alors que les surfaces de pleine terre doivent être favorisées, tel n'est pas le cas en l'espèce. Elles précisent que bien que le projet envisagé améliore la situation existante en termes de superficie de pleine terre, la dérogation accordée à l'article 13 du Titre I du RRU permettant une imperméabilité trop élevée de la zone de cours et jardin, impliquera que les surfaces de pleine terre ne seront pas favorisées.

Elles s'appuient sur l'arrêt n° 233.437 du 8 janvier 2016 pour faire valoir qu'il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué qu'il a bien été procédé à la vérification du respect des autres conditions générales inscrites à la prescription particulière 2.5.2. Elles sont d'avis que, pour cette raison également, l'acte attaqué ne respecte pas la prescription 0.6. du PRAS.

En réplique, elles soulignent que la prescription générale 0.6 du PRAS concerne uniquement les intérieurs d'îlots. Or, selon elles, le fait que le projet améliore la végétalisation sur l'ensemble du terrain, ne signifie pas nécessairement que tel sera le cas en intérieur d'îlot. Elles relèvent encore que cette prescription vise l'amélioration des qualités végétales, mais également des qualités minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots.

Elles constatent que la motivation de l'acte attaqué citée par la partie adverse concerne les abords du projet et non l'intérieur d'îlot, en manière telle que cette motivation ne rencontre pas le prescrit de la prescription 0.6.

Elles font valoir que l'extrait de l'arrêt n° 246.799 du 22 janvier 2020, cité par la partie adverse, ne concerne pas de manière spécifique l'intérieur d'îlot.

Par ailleurs, elles exposent que l'autre motif invoqué par la partie adverse quant au fait que « le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux » ne concerne pas les intérieurs d'îlots, de telle sorte que la vérification du respect de la prescription particulière 2.5.2° n'a pas été faite en ce qui concerne l'intérieur d'îlot de manière spécifique et concrète.

Pour le surplus, elles renvoient aux développements de leur requête.

Dans leur dernier mémoire, elles réitèrent l'essentiel de leurs arguments.

VII.2. Appréciation

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est, quant à lui, marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Les dispositions du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ont force obligatoire et valeur réglementaire dans toutes leurs dispositions. Cette règle est rappelée par l'article 28 du CoBAT. Leur contenu lie dès lors l'administration.

a) Sur la première branche

La prescription 21 du PRAS, reprise parmi les prescriptions relatives aux zones en surimpression, expose ce qui suit :

« Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. À défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation ».

Les parties requérantes n'identifient pas les conditions particulières qui auraient été adoptées en application de l'alinéa 2 de la prescription 21 et *a fortiori* qui auraient été, à leur estime, méconnues, en manière telle qu'il doit être considéré qu'il y a seulement lieu de vérifier dans quelle mesure l'auteur de l'acte attaqué a respecté l'obligation générale de sauvegarde ou de valorisation des qualités culturelles, historiques ou esthétiques de la ZICHEE.

L'acte attaqué comporte la motivation suivante à ce sujet :

« Considérant que la demande initiale, telle qu'introduite, propose les actes et travaux suivants :

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne la Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) qui couvre l'axe structurant de l'avenue Brugmann et tout l'îlot dans lequel s'implante la demande, le projet tient peu compte de la qualité des immeubles anciens avoisinants;

Considérant que le projet doit proposer des raccords harmonieux avec le bâti environnant tant mitoyen que voisin, et proposer un gabarit et une esthétique assurant le respect de leur architecture et assurer un ensemble cohérent du square et de sa valeur tant paysagère que patrimoniale;

[...]

Attendu qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 16/02/2018;

[...]

Considérant toutefois que le projet crée un immeuble continu sur la quasi-totalité de la largeur de la parcelle, ce qui lui confère un aspect massif peu en adéquation avec les immeubles voisins qui présentent des caractéristiques patrimoniales intéressantes;

[...]

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 18/07/2018;

[...]

Vu la notification faite par le fonctionnaire délégué le 30/04/2019 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux conditions suivantes :

- modifier la façade à rue de manière à briser la continuité de celle-ci et son caractère monolithique et horizontal. Pour ce faire, créer des redents afin d'engendrer une façade composée de 3 parties discontinues;
- [...]

Considérant que le fractionnement de l'immeuble en trois entités atténue son aspect monolithique et permet une meilleur[e] intégration par rapport au contexte environnant et plus particulièrement par rapport aux immeubles directement voisins;

Considérant que l'augmentation du retrait du 4^{ème} étage en partie latérale de droite permet une meilleure transition de gabarit par rapport à l'immeuble voisin de droite;

[...] ».

Dans l'arrêt n° 246.799 du 22 janvier 2020, prononcé en suspension, le Conseil d'État a jugé ce qui suit :

« Le style architectural d'un bâtiment et son intégration dans le bâti environnant relèvent d'une appréciation d'opportunité comportant des aspects subjectifs et il n'appartient pas au Conseil d'État de s'immiscer dans un débat sur ce plan. La circonstance que l'architecture d'un projet ne serait pas présente ou pas dominante dans un quartier déterminé ne suffit pas à établir une mise en péril du caractère de ce quartier. En outre, en l'espèce, le bâtiment existant ne présente pas non plus une architecture qui soit en harmonie avec les qualités du quartier telles que vantées par les parties requérantes ».

Si ces développements concernent l'examen de la condition de l'urgence, ils ne sont pas dépourvus de pertinence pour l'appréciation de la présente branche.

La motivation de l'acte attaqué démontre que dès l'examen du projet initial les autorités compétentes sont soucieuses de préserver les caractéristiques du bâti existant et la valeur architecturale des anciennes maisons situées à proximité du projet. Le demandeur de permis va lui-même faire évoluer son projet pour réduire son gabarit et mieux appréhender son intégration entre les deux bâtiments qui l'entourent. La suppression d'un étage, l'augmentation du recul du 4^{ème} étage du côté droit et le fractionnement du bâtiment en trois entités, participent de ce souci de veiller à une intégration harmonieuse du projet dans le bâti existant et à réduire son impact sur les propriétés voisines. La motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pour quelles raisons son auteur a estimé que le projet était admissible en ZICHEE et est suffisante quant au respect de l'obligation générale visée à l'alinéa 1^{er} de la prescription 21 du PRAS.

Pour le surplus, n'est pas constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation ou d'une erreur en fait, la circonstance d'émettre des appréciations distinctes quant aux différentes versions du projet, d'autant que le premier projet se caractérisait par un immeuble en continu avec un gabarit plus imposant alors que le projet finalement autorisé se présente en trois entités. Enfin, il est rappelé que le Conseil d'État n'est pas l'arbitre des conceptions divergentes exprimées, d'une part, par l'administration et, d'autre part, par les parties requérantes quant au bon aménagement des lieux.

La première branche du troisième moyen n'est pas fondée.

b) Sur la deuxième branche

La prescription particulière 2.5. du PRAS relative aux zones d'habitat dispose, en son point 2°, ce qui suit :

- « Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :
[...]
2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité; ».

L'acte attaqué est motivé sur ce point comme il suit :

- « Considérant que la demande initiale, telle qu'introduite, propose les actes et travaux suivants :
[...]

Considérant qu'en ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet ne respecte pas les immeubles patrimoniaux du bâti environnant du projet, et les particularités des lieux : le gabarit projeté de R+6 à R+4 en front continu sur la largeur de la parcelle crée une disproportion avec le caractère du bâti environnant;

Considérant qu'il ne tient pas compte du gabarit et des raccords équilibrés avec les bâtiments directement voisins, plus anciens;

[...]

Attendu qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 16/02/2018;

[...]

Considérant toutefois que le projet crée un immeuble continu sur la quasi-totalité de la largeur de la parcelle, ce qui lui confère un aspect massif peu en adéquation avec les immeubles voisins qui présentent des caractéristiques patrimoniales intéressantes;

[...]

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 18/07/2018;

[...]

Vu la notification faite par le fonctionnaire délégué le 30/04/2019 de faire usage de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de demander des plans modifiés répondant aux conditions suivantes :

[...]

Considérant que le fractionnement de l'immeuble en trois entités atténue son aspect monolithique et permet une meilleur[e] intégration par rapport au contexte environnant et plus particulièrement par rapport aux immeubles directement voisins;

Considérant que l'augmentation du retrait du 4^{ème} étage en partie latérale de droite permet une meilleure transition de gabarit par rapport à l'immeuble voisin de droite; [...] ».

La circonstance que l'auteur de l'acte attaqué a estimé que le projet initial était contraire à la prescription 2.5., 2°, du PRAS et, qu'ensuite, il n'a plus formé un tel constat pour les projets modifiés ultérieurement, n'est pas en soi constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation. L'autorité a été saisie de plusieurs projets qui ont été modifiés au fil des recommandations qu'elle a formulées. Il est donc normal que son appréciation de la conformité du projet par rapport à certaines prescriptions urbanistiques a également évolué.

En tout état de cause, la motivation de l'acte attaqué fait apparaître à suffisance que les caractéristiques urbanistiques du projet ont été modifiées, ce qui est confirmé par les pièces et les plans déposés au dossier administratif.

Par ailleurs, il ressort tant de l'acte attaqué que des pièces déposées que les autorités en charge de l'examen de cette demande de permis, ont veillé, aux différents stades de la procédure, à ce que le projet s'intègre au mieux au cadre bâti environnant, dans le respect des habitations les plus proches.

L'auteur de l'acte attaqué ne devait pas exposer plus précisément les raisons pour lesquelles le projet finalement autorisé lui paraît être conforme à la prescription 2.5., 2°, du PRAS sauf à exiger qu'il exprime les motifs de ses motifs.

La deuxième branche du troisième moyen n'est pas fondée.

c) Sur la troisième branche

La prescription générale 0.6., alinéa 1^{er}, du PRAS dispose comme suit :

« Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. ».

En vertu du glossaire du PRAS, un « intérieur d'îlot » correspond à l'« espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme ».

L'acte attaqué expose ce qui suit :

« [...]

Considérant que la demande initiale, telle qu'introduite, propose les actes et travaux suivants :

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet crée un immeuble de grand gabarit et continu sur toute la largeur de la parcelle, hormis la zone latérale droite affectée en accès de garage, il ne tient pas compte de sa proximité avec les immeubles directement riverains, ni du peu de profondeur de la parcelle, ni de l'étroitesse de cette partie de l'intérieur de l'îlot :

Considérant qu'il obstrue les vues et les prises d'ensoleillement des constructions de l'avenue de l'Échevinage, en créant un seul volume;

Considérant que la superficie de pleine terre est faible, bien que supérieure à la situation existante;

[...] ».

Les critiques de légalité concernant l'intérieur d'îlot recoupent, dans une certaine mesure, les griefs pris de la violation des articles 4 et 13 du Titre I du RRU, qui ont déjà été examinés sous le deuxième moyen. Elles doivent être rejetées pour les mêmes raisons.

Dans son arrêt n° 246.799 du 22 janvier 2020, prononcé en suspension, le Conseil d'État a jugé ce qui suit :

« Concernant la végétation, l'acte attaqué impose diverses exigences qualitatives pour les plantations et la "verdurisation" sera plus importante qu'en situation existante. Il est prévu de recréer, après l'achèvement du chantier, un nouvel écran végétal en fond de parcelle. Les parties requérantes ne prétendent pas que l'arbre dont le projet implique l'abattage (et le remplacement) serait protégé ou inscrit à l'inventaire des arbres remarquables ni même qu'il aurait dû l'être ».

La prescription particulière 2.5. du PRAS relative aux zones d'habitat dispose notamment ce qui suit en son point 1° :

« 2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 :
1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots; ».

Il n'est pas contestable que le projet litigieux vise la création exclusive de 29 logements et que dans cette hypothèse, les actes et travaux nécessaires à la réalisation de ce projet peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots. Il s'ensuit qu'une motivation explicite sur ce point n'était pas nécessaire.

Par ailleurs, il ressort du dossier et de l'acte attaqué que le demandeur de permis a voulu améliorer le projet sur le plan des espaces verts que ce soit en zone

de recul ou en intérieur d'îlot avec la plantation de nombreux arbres à minimum deux mètres de la limite du fond de la parcelle, avec l'aménagement des abords en proposant des haies persistantes et un nombre plus important d'arbres de moyennes tiges et des arbustes à fleurs. Ainsi, les notes explicatives accompagnant les différents plans déposés comprennent des indications précises sur le concept paysager et l'aménagement du jardin ainsi que sur les nouvelles plantations qui composeront ces espaces verts. Ces différents éléments démontrent que le projet tend à améliorer la situation existante de cet intérieur d'îlot que ce soit sur le plan de sa végétalisation, de l'augmentation de la superficie en pleine terre et des qualités paysagères.

La troisième branche n'est pas fondée.

En conclusion, le troisième moyen n'est également pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure et dépens

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande dès lors que l'arrêt n° 246.799, précité, prononcé en suspension, a réservé les dépens.

Les autres dépens sont également à mettre à la charge des parties requérantes. Ceux-ci comprenaient le droit de rôle par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Cependant, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, publié au Moniteur belge du 20 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans l'article 4, § 4, alinéa 1^{er}, de la loi du 19 mars 2017 instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne, les mots « par partie requérante ». En vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement des contributions indûment perçues.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir les droits de rôle de 1.200 euros, les contributions de 40 euros et l'indemnité de procédure de 840 euros, accordée à la partie adverse, à concurrence du tiers chacune.

Les parties intervenantes supportent chacune le droit de 150 euros lié à leur intervention.

Article 3.

Les deux contributions indûment perçues seront remboursées aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service Public Fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre,
le 6 décembre 2021, par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Pascale Vandernacht