

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 262.336 du 12 février 2025

A. 231.641/XV-4529

En cause :

la société anonyme

MUNDO-LAB,

ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers, 110
1030 Bruxelles,

contre :

la ville de Bruxelles, représentée
par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
rue de la Luzerne, 40
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société en commandite par actions

LEASINVEST REAL ESTATE,

instance reprise par

la société à responsabilité limitée

MONTECO,

ayant élu domicile chez
M^e Michel KAROLINSKI, avocat,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 1^{er} septembre 2020, la partie requérante demande l'annulation de « la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 25 juin 2020 délivrant un permis d'urbanisme à la SPRL Neif Montoyer visant à démolir et reconstruire un immeuble de bureau sis rue Montoyer, n° 14 ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 16 octobre 2020, la société en commandite par actions Leasinvest Real Estate demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 30 octobre 2020.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 septembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} octobre 2024.

M^{me} Élisabeth Willemart, conseillère d'État, a exposé son rapport.

M^e Erim Acikgoz, *loco* M^e Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Michel Karolinski, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, 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 14 mai 2019, la société privée à responsabilité limitée « Neif Montoyer », qui a été absorbée par la société en commandite par actions « Leasinvest Real Estate » introduit une demande de permis d'urbanisme visant la démolition et la reconstruction d'un immeuble de bureaux sis rue Montoyer, 14 à 1000 Bruxelles.

L'objet de la demande est formulé comme suit :

« La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la démolition complète jusqu'au radier d'un immeuble de bureaux et sur la construction d'un nouvel immeuble de bureaux comprenant un rez+6+3 étages en retrait, tous affectés aux bureaux et 3 niveaux de sous-sol dont 2 niveaux de parking accueillant 18 places et un niveau technique, sur une parcelle située à l'angle de la rue Montoyer et de la rue de l'Industrie ».

Outre le formulaire, sont joints à cette demande : une note explicative, un repérage photos, l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), une proposition PEB, un formulaire statistique modèle II et un ensemble de plans.

Une attestation de dépôt du dossier est délivrée le 23 mai 2019.

2. Des pièces complémentaires sont déposées et une seconde attestation de dépôt est délivrée le 3 septembre 2019.

3. Du 10 au 24 octobre 2019, la partie adverse organise une enquête publique qui donne lieu à trois réclamations, dont celle introduite par la société requérante.

4. Le 16 octobre 2019, la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) donne l'avis suivant sur le projet :

« La CRMS se doit d'exprimer son étonnement quant à la démolition d'un immeuble visiblement encore en bon état, malgré ses 45 années d'existence. Cela doit interroger quant aux conséquences écologiques importantes pour le quartier et la Région bruxelloise, à l'heure d'une prise en compte régionale importante de cette problématique. L'Assemblée encourage donc la récupération et le recyclage d'un maximum d'éléments afin de réduire l'impact environnemental de ce projet.

Cela étant dit, la CRMS approuve le parti architectural et volumétrique du projet qui améliore en effet le contexte de l'angle rue Montoyer – rue de l'Industrie en proposant une interaction plus transparente entre l'espace extérieur et l'espace intérieur. Elle demande par contre que le nouveau projet ne dépasse pas en hauteur l'immeuble existant, pour éviter une surenchère des gabarits qui

accompagne généralement chaque opération de rénovation ou de démolition-reconstruction dans le quartier européen ».

5. Le 26 novembre 2019, la commission de concertation émet un avis favorable unanime sur le projet, en présence de la direction régionale de l'Urbanisme, sous réserve de « supprimer un niveau des étages en recul » et de « revoir le dessin des colonnes afin que leur forme soit en adéquation avec le reste du projet ».

La commission précise, en outre, ce qui suit :

« En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins.

Moyennant les adaptations indiquées, [les dérogations au RRU], Titre I, art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne § 1 alignement § 2 mitoyenneté), art. 4 (profondeur de la construction), art. 5 (hauteur de la façade avant), art. 6 (toiture – hauteur), art. 6 (toiture – éléments techniques), art. 10 (éléments en saillie sur la façade – balcons, terrasses et oriels), art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ».

6. Le 16 janvier 2020, le demandeur introduit des plans modifiés sur la base de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) visant à répondre aux réserves émises par la commission de concertation et, en outre, à apporter des précisions quant au tracé des façades avant et arrière, ainsi qu'à corriger certaines erreurs dans le calcul des surfaces reprises dans le cadre VII de l'annexe 1 et enfin de répondre aux remarques émises durant l'enquête publique.

La demande finale vise à démolir et reconstruire un immeuble de bureaux d'un gabarit R+6+2 étages en recul (3.655 m² hors-sol) et 3 niveaux en sous-sol dont 2 comprenant 18 emplacements de parking.

Le projet est ainsi diminué d'un étage (il passe de R+9+T à R+8+T), la forme des colonnes est modifiée et des précisions sont apportées quant aux tracés des façades avant et arrière.

7. Il est accusé réception de la demande modifiée le 21 janvier 2020.

8. Le 22 avril 2020, des pièces complémentaires sont déposées. Il en est accusé réception le même jour.

9. Le 25 juin 2020, la partie adverse délivre le permis d'urbanisme et approuve les plans qui y sont joints.

Le permis est notifié le 1^{er} juillet 2020.

Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

« Permis d'Urbanisme

Le collège des bourgmestre et échevins,

Vu la demande introduite par la SPRL Neif Montoyer [...] relative à un bien sis rue Montoyer 14 [...] et tendant à démolir et reconstruire un immeuble de bureaux ; d'un gabarit R+5+3 étages en recul + 1 niveau technique (3.946 m² hors sol) ; et 3 niveaux en sous-sol dont 2 comprenant 18 emplacements de parking ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 03/10/2019 ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, actuellement Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004 ;

Vu l'article 123, 7°, de la Nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;

Vu 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 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/10/2019 au 24/10/2019 et que [3 réclamations ont été introduites] ; que le Collège en a délibéré ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 05/11/2019, 26/11/2019 dont copie en annexe ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRÊTE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à la SPRL Neif Montoyer, sans préjudice des droits civils des tiers, pour les motifs suivants :

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (RB) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Ensemble d'hôtels de maître éclectiques : rue Belliard, 19-23) ;
- vu l'avis favorable de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) du 31/10/2019 ;
- vu la demande initiale, introduite le 23/05/2019 et visant à démolir et reconstruire un immeuble de bureaux d'un gabarit R+5+3 étages en recul + 1 niveau technique (3.946 m² hors sol) et 3 niveaux en sous-sol dont 2 comprenant 18 emplacements de parking ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/10/2019 au 24/10/2019 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ; et dérogations au RRR [lire : RRU], Titre 1, art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne § 1 alignement § 2 mitoyenneté), art. 4 (profondeur de la construction), art. 5 (hauteur de la façade avant), art. 6 (toiture - hauteur), art. 6 (toiture éléments techniques), art. 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels), art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- vu les 3 réactions à cette enquête publique portant principalement sur la démolition-reconstruction d'un immeuble de bureaux et sur les impacts écologiques qui en découlent, les nuisances liées au chantier pour le quartier et les dérogations induites par le projet ;
- considérant que l'immeuble qui fait l'objet de la présente demande a été construit début des années 70 ; que l'immeuble actuel observe un gabarit de R+6+2 étages en recul et compte 3 niveaux de sous-sol abritant 28 emplacements de parking ; qu'il se situe à l'angle de la rue Montoyer et de la rue de l'Industrie ;
- considérant que l'immeuble se situant sur l'angle occupe toute la profondeur de la parcelle ;
- considérant que le bâtiment s'inscrit dans un contexte densément bâti ; les bâtiments présents sur cet îlot ont des gabarits compris entre R+2+TV à un gabarit similaire à l'immeuble qui fait l'objet de la demande ;
- considérant que, plus largement, les gabarits sont compris entre R+2+TV pour la construction la plus basse à R+14+T pour la construction la plus haute ;
- considérant que la demande porte sur la démolition complète jusqu'au radier de cet immeuble de bureaux et sur la construction d'un nouvel immeuble de bureau ;
- considérant que les analyses menées dans le cadre de l'élaboration du projet ont conclu que les structures et matériaux existants ne permettaient pas une transformation lourde de l'immeuble ; qu'en effet, les matériaux et les installations techniques ne sont pas optimaux d'un point de vue énergétique et la disposition spatiale des lieux est inadéquate ; qu'ainsi, il n'est pas possible d'atteindre les normes énergétiques et acoustiques actuelles en transformant le bâtiment ; que, de plus, les hauteurs sous plafond de 3,12 mètres ne permettent pas d'installer les techniques répondant aux standards actuels ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles Développement urbain (BDU), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande en date du 26/11/2019 pour les motifs au présent permis [sic] reproduits en annexe ;

- considérant dès lors, qu'en application de l'art. 126, § 6, du CoBAT, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable et l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme ;
- considérant, néanmoins, que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
 - supprimer un niveau des étages en recul ;
 - revoir le dessin des colonnes afin que leur forme soit en adéquation avec le reste du projet ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 21/01/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié supprime un des niveaux en recul, revoit la forme des colonnes visibles au rez-de-chaussée et précise les baies situées derrière le bardage ;
- considérant que les nouveaux plans répondent aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet principal du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils visent à réduire l'impact des dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant dès lors que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées ;

En ce qui concerne l'affectation ;

- considérant que le projet maintient une affectation de bureau ; le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont essentiellement destinés aux espaces d'accueil et aux salles de réunions ; à partir du 2^e étage, les plateaux sont occupés par des bureaux pouvant être divisés en 2 pour des locataires distincts, le cas échéant ;
- considérant que le bien se situe en zone administrative, ainsi l'affectation projetée est conforme aux prescriptions du PRAS ;
- considérant que le projet modifié maintient la démolition-reconstruction mais avec une diminution de volume, supprimant ainsi les charges d'urbanisme qu'induisaient le projet initial ;
- considérant que les sous-sols sont occupés aux -1 et -2 par 18 emplacements de parkings pour véhicules à moteurs (16 voitures et 2 motos) ;
- considérant que ce programme réduit le nombre d'emplacements de 10 unités et ce en faveur de la mobilité douce et prévoit donc en conséquence, 1 local vélos au rez-de-chaussée pour 20 emplacements vélos ainsi qu'un espace sanitaire propre aux utilisateurs ;
- considérant que l'immeuble est situé à proximité des stations de métro Trône, Arts-Loi et Schuman ;
- considérant que la diminution du nombre d'emplacements de voiture et l'aménagement d'un local vélos de 20 emplacements répondent aux prescriptions des articles II et 13 du RRU, Titre VIII et ont donc été accordées par la commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessous ;

En ce qui concerne l'implantation et le gabarit projeté :

- considérant que l'îlot est composé d'immeubles sur la rue Montoyer de gabarits R+6+2 ; rue du Commerce, de gabarits R+2+TV à R+7+1 étage en recul, rue Belliard, de gabarits de R+2+TV à R+7+1 étage en recul et rue de l'Industrie de R+5+2 étages en recul à R+6+2 étages en recul ;
- considérant que les immeubles qui bordent immédiatement la parcelle concernée observent des gabarits compris entre R+6+1 étages en recul à R+6+3 étages en recul ;
- considérant que le projet initial prévoyait un immeuble avec un gabarit de R+5+3 étages en recul + 1 niveau technique (3.946 m² hors sol) et 3 niveaux en sous-sol ;
- considérant que l'objectif rencontré par ce projet est de construire un immeuble composé d'une structure portante en bois ; le bois n'est pas seulement constructif mais également visible et participe à l'esthétique générale du projet ;

- considérant que le projet conserve l'implantation existante du bâtiment mais introduit un recul à l'angle des 2 rues, sur 2 niveaux, afin de matérialiser l'entrée du nouvel immeuble ;
- considérant que l'implantation en recul de l'entrée induit une dérogation au RRU, Titre I, art. 3 (implantation) ;
- considérant que cette dérogation est motivée par la volonté de matérialiser l'entrée et de lui donner une large visibilité d'autant plus que l'entrée se situe à l'angle des rues Montoyer et de l'Industrie ;
- considérant que cette intervention permet d'alléger la perception de l'immeuble depuis l'espace public et d'améliorer l'interaction entre l'espace public et privé ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre I, art. 3, a été accordée par la commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant tout comme en situation existante que la parcelle est entièrement bâtie et donc imperméable ;
- considérant que la profondeur projetée induit des dérogations au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de construction), art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que le bâtiment est construit au-delà des 3 mètres de profondeur à partir du 1^{er} étage du côté de la rue Montoyer et ne prévoit aucune zone de cours et jardins perméables ;
- considérant que le bâtiment étant situé sur un angle, que la configuration des lieux ne permettrait pas de créer un espace qualitatif en intérieur d'îlot dû à la hauteur des murs mitoyens qui enclavent la parcelle ; les terrains voisins sont également entièrement bâtis sur 1 niveau ;
- considérant que dès le 1^{er} étage, le volume projeté dépasse de plus de 3.00 mètres le bien contigu avec un recul par rapport à l'axe mitoyen de la rue Montoyer ;
- considérant que l'article 4, § 1^{er}, 2^o, prévoit qu'une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres est au moins respecté ;
- considérant que ce recul est inférieur à 3 mètres, ce qui implique une dérogation à l'article 4 en ce que le bien dépasse de plus de 3 mètres et n'a pas le recul minimum [de] 3 mètres ;
- considérant, en ce qui concerne la zone de cours et jardin, que la dérogation est très limitée, elle ne concerne qu'une surface de 38 m² et cela uniquement au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant dès lors, qu'introduire une petite cour serait incongrue ;
- considérant comme en situation existante, que la zone arrière est exploitée pour implanter la gaine de prise d'air du groupe de ventilation ;
- considérant qu'au niveau des étages les nouvelles façades viennent s'implanter dans l'alignement des immeubles mitoyens et qu'une toiture végétalisée est aménagée sur le volume du rez-de-chaussée ;
- considérant que le recul même si n'atteint pas 3 mètres, il permet de diminuer l'impact du volume et d'assurer un raccord harmonieux avec les biens contigus ;
- considérant que, par rapport à la situation actuelle, le projet améliore la perception de cette zone depuis les biens en intérieur d'îlot ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations au RRU, Titre I, art. 4, 12 et 13, ont été accordées par la commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessous ;
- considérant, en ce qui concerne le gabarit, que le projet initial prévoyait que les 6 premiers niveaux tendaient à s'aligner sur le gabarit des biens contigus, et que les 3 derniers niveaux se situaient en recul de 4,50 mètres par rapport au front de bâtisse tant rue Montoyer que rue de l'Industrie ;
- considérant que cette articulation permet de créer des raccords harmonieux avec les biens contigus tout en marquant verticalement l'angle ; aussi, la superposition des 3 derniers niveaux dans un même plan permet de dégager une large terrasse au 7^e étage ;
- considérant que le projet initial dérogeait à l'art. 6, § 1, Titre I, du RRU en ce que les 3 niveaux supérieurs dépassaient de plus de 6,49 mètres le bien contigu le plus haut, à savoir le n° 12 rue Montoyer ; et de 10,64 mètres le bien contigu le moins haut ;

- considérant que cette modification de volume était motivée par l'augmentation des hauteurs libres sous plafond, afin qu'elles atteignent 3,50 mètres ;
- considérant que, par rapport à la situation existante de droit, le projet perd 1 étage au niveau du corps principal et ce afin de garantir ces nouvelles hauteurs sous plafond ; ainsi cette perte est compensée par l'ajout d'un niveau dans sa partie supérieure ;
- considérant que, même si le gabarit projeté semble proche de certains gabarits qui entourent le projet, le skyline démontre que le projet engendre une rehausse moyenne de 2 niveaux par rapport aux gabarits les plus hauts de l'îlot ;
- considérant que l'impact depuis les biens en intérieur d'îlot est également conséquent surtout depuis les hôtels de maître situés rue du Commerce et rue Belliard ; dont le n° 51 rue du Commerce qui est classé ainsi que l'ensemble des 3 maisons rue Belliard ;
- considérant que l'impact de la rehausse depuis la rue de l'Industrie et la rue Montoyer n'est pas aussi perceptible que depuis l'intérieur d'îlot ; mais la rehausse induit un mur en attente du côté de la rue Montoyer ;
- considérant que ce mur pignon pourrait avoir pour conséquence d'induire des rehausses en cascade qui augmenteraient significativement les gabarits de l'îlot et seraient de nature à porter préjudice aux biens classés présents sur l'îlot ;
- considérant ainsi qu'il y a lieu d'assurer une homogénéité des gabarits en vue de préserver et d'améliorer à terme les raccords avec les biens contigus et donc, de ne pas créer une situation qui pourrait dégrader une revalorisation du patrimoine mitoyen le plus ancien ;
- considérant de plus, que dans l'évaluation de l'impact en termes de gabarit qu'il y a lieu de prendre en considération la largeur des voiries qui bordent la parcelle ; la rue de l'Industrie a une largeur de 14,91 mètres et la rue Montoyer a une largeur de 17,84 m² ;
- considérant qu'il y a lieu de tenir compte de la trame viaire, dont la largeur des voiries contiguës au projet est fort réduite par rapport aux grands axes comme la rue Belliard dont la largeur est d'environ 22,00 mètres ;
- considérant donc afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, que le projet modifié a été réduit en conséquence et qu'un des étages en recul a été supprimé, ce qui permet de réduire l'impact du volume en intérieur d'îlot et de davantage s'intégrer dans le skyline actuel ; aussi cette réduction de gabarit permet de réduire l'impact de la dérogation au RRU, titre I, art. 6, § 1 ;
- considérant qu'il est ainsi répondu favorablement à l'avis de la commission de concertation ;
- considérant de ce qui précède, que moyennant les adaptations apportées au projet, les dérogations au RRU, Titre I, art. 5 et 6 ont donc été accordées par la commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que le bâtiment est couronné au 9^e étage au moyen d'une toiture type Mansart, le revêtement est en EPDM avec des tasseaux de teinte claire ;
- considérant que cette forme de toiture permet d'intégrer les pompes à chaleur qui sont les seules unités de production pour le chauffage et le refroidissement ;
- considérant que l'intégration des techniques dans le volume bâti permet de ne pas induire de dérogation au RRU, Titre I, art. 6, § 3 ;
- considérant, en ce qui concerne l'esthétique générale de l'immeuble, que le bâtiment se développe à l'angle des rues Montoyer et de l'Industrie ; les 2 longues façades sont composées, d'une part, de parties vitrées et, d'autre part, de parties plus pleines avec un revêtement de façade en tôle perforée ;
- considérant que la disposition des pleins et des vides et la hauteur des baies permettent de renforcer les proportions verticales ;
- considérant que l'architecture du bâtiment se veut marquer par sa légèreté issue de la finesse de ses profils métalliques mais se veut également marquée par des jeux d'ombrage issus de la profondeur de ces derniers ; l'utilisation de teinte claire permet également d'avoir une perception légère ;
- considérant que le projet initial introduisait des colonnes rondes, éléments structurels au projet, fort visibles au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'utilisation de ces éléments cylindriques n'était pas cohérente avec le reste des éléments de façade plus graphiques et fins ;

- considérant que, dans le cadre des plans modificatifs, les colonnes rondes ont été remplacées par des colonnes de forme carrée, forme qui se répète aux étages ;
- considérant ainsi, que leur langage est davantage en harmonie avec le reste de l'architecture projetée ;
- considérant qu'il est ainsi répondu favorablement à l'avis de la commission de concertation ;
- considérant que la façade en saillie à partir du 2^e étage jusqu'au 6^e inclus intensifie la volumétrie de l'angle ;
- considérant que ce volume en avant de l'alignement induit une dérogation au RRU, Titre I, art. 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ; en ce que la largeur totale est supérieure aux 2/3 de la largeur des façades ;
- considérant que la saillie est de 90 cm par rapport au front de bâtisse, elle est donc conforme au niveau de sa profondeur ;
- considérant que ces bow-windows sont modulés sur 1,35 mètre de largeur avec une alternance de pleins et de vides suivant un rythme de 45 à 90 cm ; les baies toute hauteur permettent d'affirmer les bois et de donner de la transparence ;
- considérant que les parties de façades situées à l'alignement ont un caractère plus opaque et sont munies d'ouverture masquées par de la tôle perforée ;
- considérant la volonté du projet de maintenir cette caractéristique architecturale que l'on retrouve sur les bâtiments présents à proximité et surtout au niveau de ce carrefour ;
- considérant que cet élément participe architecturalement à l'esthétique de la façade et s'inscrit également dans une cohérence architecturale du quartier ;
- considérant qu'un engagement relatif aux saillies extraordinaires et à la redevance y afférente a été signé ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RRU, Titre I, art. 10 a été accordée par la commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que les toitures plates non accessibles aux 1^{er} et 7^e étages sont des toitures vertes extensives ; les terrasses quant à elles sont couvertes de dalles sur plots de teintes claires qui renforcent le caractère lumineux du projet ;
- considérant que les garde-corps induisent une dérogation au RRU, Titre I, art. 6, § 3 en ce que ces éléments ne sont pas intégrés au volume bâti ;
- considérant que ces garde-corps garantissent la sécurité des utilisateurs de ces futures terrasses ;
- considérant que ces derniers sont en verre clair de façon à ne pas créer d'écran entre l'intérieur et l'extérieur ; et qu'ils sont finement intégrés au concept du projet ;
- considérant, par conséquent, que la dérogation au RRU, Titre I, art. 6, § 3 a été accordée par la commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux.

Art. 2. Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- se conformer aux plans introduits le 21/01/2020 pièces 14 ;
- respecter les indications particulières reprises dans l'annexe I du présent arrêté.

[...] ».

IV. Reprise d'instance

Le dernier mémoire en intervention est déposé par la société anonyme Nextensa, partie intervenante, et par la société à responsabilité limitée Monteco, qui se présente comme « partie intervenante en reprise d'instance ».

Elles exposent que la société en commandite par actions « Leasinvest Real Estate » a changé de forme sociale, de dénomination ainsi que de siège social en 2021 et qu'elle porte désormais le nom de « Nextensa » et est constituée sous forme de société anonyme.

Elles indiquent ensuite que, le 1^{er} mars 2022, la partie intervenante a vendu son droit d'emphytéose à la société à responsabilité limitée Monteco, ainsi que les constructions érigées sur le bien litigieux, faisant de celle-ci la titulaire de l'acte attaqué et de droits réels sur l'immeuble litigieux. Elles estiment qu'à ce titre, cette société, qui sollicite la reprise d'instance, présente un intérêt certain à la procédure.

Les pièces annexées à ce dernier mémoire corroborent les explications ci-avant reproduites. La société à responsabilité limitée Monteco est, depuis la cession intervenue le 1^{er} mars 2022, devenue titulaire de l'acte attaqué. Il y a en conséquence lieu de prendre acte de la reprise d'instance par cette société.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

V.1.1. La requête

La partie requérante prend un premier moyen « de la violation des articles 2, 3, 6, 11 et 156/2 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de l'utilité de l'enquête publique et du principe du bon aménagement des lieux et des principes de bonne administration dont le devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Le moyen est divisé en deux branches.

Dans la première, elle fait valoir que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité ne rejoint pas les réserves émises par la CRMS et par elle-même, au sujet du projet de démolition-reconstruction du projet et des incidences en termes écologiques qu'il implique, alors que les dispositions et principes cités au moyen imposent, selon elle, à l'autorité d'expliquer pourquoi elle s'écarte des avis donnés durant l'instruction du dossier et des réclamations émises durant l'enquête publique.

En ce qui concerne le principe de la démolition-reconstruction, elle rappelle que le projet vise à démolir le bâtiment de bureaux existant, construit en 1972-1974, pour reconstruire un nouvel immeuble de bureaux. Elle indique avoir rappelé durant l'enquête publique, comme la CRMS dans son avis du 16 octobre 2019, durant l'instruction de la demande, que l'impact écologique en termes de production de carbone de la démolition et de la reconstruction du bâtiment est loin d'être neutre. Elle ajoute que la CRMS estimait que les motifs invoqués quant à l'impossibilité de maintenir le bâtiment existant – principalement en raison d'exigences énergétiques et acoustiques – n'étaient pas étayés.

Elle expose que la Région de Bruxelles-Capitale aborde globalement cette problématique de la même manière, qu'elle s'est engagée à diminuer ses émissions de gaz à effet de serre de 40 % d'ici 2030 et de 80 % d'ici 2050 en vue d'atteindre la neutralité carbone et qu'il n'est plus contesté que les bâtiments sont l'une des sources les plus importantes d'émissions de gaz carboniques. Elle se réfère au « *Plan Énergie Climat 2030* » de la Région, qui vise à réduire l'empreinte carbone des bâtiments, dont elle cite un extrait. Elle relève qu'il s'agit avant tout d'annihiler l'utilisation de chauffages à énergie fossile, d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et de promouvoir une diminution de la consommation. Elle note que, selon ce plan, la réduction de l'impact environnemental du parc immobilier suppose de suivre trois axes majeurs : « l'augmentation du taux de rénovation : l'objectif visé est d'atteindre un taux de 3 % ; l'amélioration de la qualité des rénovations et l'utilisation rationnelle de l'énergie au sein du bâtiment ». Elle note que ces objectifs sont également inscrits dans le Plan régional Air-Climat-Énergie. Elle en déduit que « le premier facteur d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants passe par la rénovation des constructions » et que « la démolition-reconstruction n'est pas préconisée ». Elle ajoute que, selon le plan Énergie-Climat 2030, « compte tenu de son impact, la démolition doit toutefois rester une mesure tout à fait exceptionnelle ».

Elle cite ensuite la « stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant aux horizons 2030-2050 » adoptée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en 2019, dont la « fiche-action n° 33 » vise à « encadrer le démantèlement de bâtiments et valoriser les déchets de déconstruction », avec pour objectif principal de « réduire l'impact environnemental des projets immobiliers, en évitant notamment le transfert d'impact de la sphère énergétique vers d'autres dimensions environnementales ». Elle cite la méthodologie préconisée par ce document pour justifier les opérations de démolition-reconstruction au regard de leur impact écologique, notamment comparé à celui d'une rénovation.

En ce qui concerne l'impact écologique de la démolition-reconstruction, elle affirme que cette question est à peine traitée dans l'acte attaqué. Selon elle, la motivation du permis ne répond pas aux réserves que la CRMS et elle-même en tant que réclamant ont émises sur ce point tant en ce qui concerne l'impact écologique de la démolition du bâtiment existant qu'en ce qui concerne l'impossibilité de maintenir le bâtiment tout en répondant aux exigences énergétiques et acoustiques.

Sur le premier point, elle relève que la CRMS et les réclamants sollicitaient que la pertinence de la démolition et son coût environnemental soient spécialement examinés et justifiés, car la démolition complète de l'immeuble leur apparaît « démesurée au vu de l'objectif à atteindre (remplacer 3879 m² de bureaux par 3655 m² de bureaux), écologiquement insoutenable, et source de nuisances importantes dans tout le quartier ». Elle estime que « ni le demandeur ni l'autorité ne quantifient le coût économique et écologique de la démolition par rapport à celui d'une rénovation en lourdeur permettant d'atteindre les performances énergétiques réglementaires et les exigences acoustiques » et que « l'autorité ne répond pas adéquatement aux réclamations introduites ni à l'avis de la CRMS ».

Sur le second point, elle estime que l'impossibilité invoquée de rénover le bien en respectant les exigences énergétiques n'est pas justifiée et objectivée. Elle rappelle les deux motifs avancés pour justifier la démolition : les matériaux de façade et les installations techniques du bâtiment existant ne permettraient pas d'atteindre les normes énergétiques et acoustiques minimales et les hauteurs sous-plafond de 3,12 mètres du bâtiment existant ne permettraient pas l'implantation des techniques requises.

Selon elle, le premier motif invoqué ne peut justifier la démolition et le second n'est pas fondé. D'une part, elle est d'avis que ce second motif n'est pas étayé. Elle rappelle qu'elle avait émis des critiques à cet égard au cours de l'enquête publique, mais elle estime que l'acte attaqué n'y répond pas, sans qu'elle puisse comprendre pourquoi. Elle en déduit que l'acte attaqué est entaché d'un défaut de motivation. Selon elle, le demandeur ne justifie pas que la rénovation d'éléments de façade et des installations techniques sans démolition du bâtiment sont impossibles et le permis se limite à se référer à l'argumentaire du demandeur de permis sans examen supplémentaire. D'autre part, elle souligne qu'elle avait émis des critiques quant à l'exactitude des données dans sa réclamation. À cet égard, elle fait valoir que la hauteur sous plafond du bâtiment existant n'est pas de 3,12 mètres, qu'il s'agit de la hauteur de dalle finie à dalle finie et que le bâtiment existant a, en réalité, une hauteur sous faux plafond de 260 cm et une épaisseur de plénum de plafond et de dalle de 46 cm. Elle relève que le projet envisagé a une hauteur sous plafond de 286 cm et une hauteur sous certaines poutres portantes de 251 cm, qu'il « prévoit,

d'une part, de laisser la structure portante en bois apparente pour une question d'esthétique et, d'autre part, un plénum en faux plancher pour amener les différentes techniques », que la hauteur de ce plénum n'est pas précisée dans le texte, mais que les plans semblent prévoir un plénum de 30 cm. Elle en déduit que « le demandeur prétend ne pas pouvoir rénover le bâtiment à cause des hauteurs sous dalle béton trop basses, mais équipe le nouveau bâtiment avec un plénum de faux plancher de hauteur réduite ». Elle conclut que l'impossibilité de placer des techniques répondant aux standards actuels et l'impossibilité de respecter les exigences en matière de performance énergétique en cas de rénovation d'un immeuble de bureaux lorsque la hauteur des plafonds existants est de 3,12 mètres n'est pas objectivement justifiée. Elle vise des rénovations de bâtiments du même type. Elle répète qu'il n'a pas été répondu à l'argumentaire étayé de sa réclamation.

Elle ajoute que l'acte attaqué renvoie aux « analyses menées dans le cadre de l'élaboration du projet » et que le seul document pertinent qui lui est accessible est la notice explicative, qui exprime l'impossibilité de réutiliser le bâtiment existant « sans réellement motiver son choix ou qui fait reposer ce choix sur des motifs [qu'elle] contredit ».

Elle conclut que l'autorité ne démontre pas avoir examiné le dossier avec minutie ou, en tout cas, ne démontre pas avoir tenté d'examiner la pertinence des arguments qu'elle a développés et que la motivation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse est contraire aux principes généraux de bonne administration, tels que le devoir de minutie. Elle ajoute que cette motivation dénie tout effet utile à l'enquête publique.

Dans la seconde branche, elle fait valoir que l'acte attaqué n'a pas adéquatement pris en compte sa réclamation, qui portait notamment sur les imprécisions découlant des plans, plus particulièrement quant à la localisation des prises d'air et des systèmes d'extraction, avec le risque de créer des nuisances sonores et olfactives pour les utilisateurs des bureaux du bâtiment voisin sis rue de l'Industrie n° 10, alors que les dispositions et principes cités au moyen imposent à l'autorité d'expliquer pourquoi elle ne prend pas en considération des réclamations pertinentes émises durant l'enquête publique.

Elle affirme que, par l'introduction de plans modificatifs, le demandeur entendait également répondre aux objections qu'elle avait émises à ce sujet. Elle rappelle que sa réclamation précisait, notamment qu'était « prévu un grand local poubelle à l'intérieur du bâtiment » et que « l'extraction d'air de celui-ci n'est pas non plus représentée sur les plans du projet ». Elle observe que les nouveaux plans situent l'extraction du local à poubelles au rez-de-chaussée en façade avant, soit juste à côté de l'entrée du n° 10 de la rue de l'Industrie. Elle estime que la seule

indication d'un filtre à charbon actif n'est pas suffisante puisqu'en l'absence de précisions complémentaires, l'extraction représente une potentielle source de nuisances olfactives pour les usagers et invite à constater que l'acte attaqué n'aborde pas la question. Elle s'interroge sur la possibilité qu'a eue la partie adverse de porter une appréciation sur ce risque, à la lumière des nouveaux plans. Elle en déduit que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante.

Elle rappelle que sa réclamation portait également sur une imprécision des plans au sujet de la façade en intérieur d'ilot, représentée avec un mur aveugle pour les nouveaux étages, alors que les vues en plan représentent trois grandes parties vitrées. Elle soulignait le risque de vues problématiques induit par la présence de telles baies. Selon elle, les précisions apportées par les plans modificatifs confirment ses craintes, puisque « six grands vitrages – fixes sur la vue en plan et ouvrant sur le plan de façade – créent en effet des vues sur le patio et les vitrages de [son] immeuble ». Elle fait grief à l'acte attaqué de rester silencieux sur ce point et en déduit que la motivation ne démontre pas que l'autorité s'est saisie de la question et a porté une appréciation sur le sujet.

Selon elle, les nouvelles indications apportées sur les plans modificatifs ne permettent pas d'écarter les craintes évoquées et la partie adverse ne démontre pas avoir examiné la teneur des réclamations au regard des précisions apportées par le demandeur.

V.1.2. Le mémoire en réplique

Première branche

La partie requérante fait valoir que l'impact environnemental d'un projet immobilier doit être évalué à deux niveaux : celui de la phase de chantier et celui de la phase d'exploitation. Elle soutient que la démolition-reconstruction engendre un impact environnemental bien plus important en phase de chantier que celui d'une rénovation. Selon elle, la circonstance qu'en phase d'exploitation, le projet ne consommera pas d'énergie fossile au moyen d'une isolation performante de l'enveloppe et de systèmes de production d'énergies renouvelables, ne compense pas l'absence de justification adéquate concernant la nécessité de démolir plutôt que de rénover. Elle estime que la réalisation d'objectifs ambitieux sur l'une des phases n'implique pas que l'autre phase ne recueille pas d'attention à cet égard. Elle rappelle que le Plan Énergie Climat 2030 mentionne trois angles d'attaque qui touchent les deux phases, en mettant l'accent sur la rénovation pour la phase constructive. Elle estime que la partie adverse devait d'autant plus y prêter attention

que cette question particulière était visée par sa réclamation et par l'avis de la CRMS.

Elle reproche à la partie adverse de n'opposer que l'argument de la liberté du demandeur à établir ses propres options constructives et architecturales, alors que l'autorité se doit de garantir la conformité du projet avec le bon aménagement des lieux et doit, au regard des prescriptions applicables, démontrer que le projet n'est pas une source de nuisances disproportionnées. Elle répète que « les objectifs émis en termes de réduction de gaz à effets de serre dans le secteur de la construction enjoignent les parties prenantes à réduire ces émissions par, notamment, la préférence accordée à la rénovation plutôt qu'à la démolition-reconstruction ». Elle en déduit que le demandeur doit justifier ses choix et que l'autorité doit examiner si les motifs invoqués permettent d'accorder la démolition en lieu et place d'une rénovation, notamment au regard des remarques émises durant l'enquête publique.

Elle estime qu'en l'espèce, les motifs invoqués par le demandeur et validés par l'autorité sont lacunaires et erronés.

Elle fait valoir que la partie adverse, dans sa réponse, ne remet pas en cause les éléments probants qu'elle a apportés, se limitant à affirmer que la justification est suffisante. Elle lui reproche de se borner à avaliser l'argument de « l'impossibilité technique de rénover » pour justifier le choix de la démolition, sans fournir aucun document technique ou indépendant probant. Selon elle, aucune étude comparative approfondie sur les performances énergétiques entre une reconstruction et une rénovation n'a été présentée, alors même que l'argumentaire de la demanderesse s'avère non pertinent. Elle soutient que la rénovation du bâtiment n'est pas empêchée par les techniques actuelles ni par la volonté d'utiliser des matériaux tels que le bois pour la façade ou les finitions intérieures et elle se prévaut de nombreux exemples en Région de Bruxelles-Capitale qui démontrent, selon elle, qu'il est possible de rénover des bâtiments dans des conditions initiales moins favorables tout en atteignant des standards énergétiques et qualitatifs élevés. Elle fait valoir que, dans le cadre d'une rénovation lourde, les éléments principalement conservés sont la structure en béton et les noyaux, tandis que leur démolition engendre un impact environnemental majeur. Selon elle, la démolition de plusieurs milliers de tonnes de béton armé ne peut être compensée par la différence d'économie d'énergie entre un bâtiment neuf et un bâtiment correctement rénové. Elle soutient enfin qu'en conservant la structure existante, une rénovation en profondeur permettrait d'installer de nouvelles façades, des isolants performants et des techniques modernes tout en atteignant les standards énergétiques et esthétiques souhaités. Elle fait valoir que le fait que le nouvel immeuble puisse être conçu pour

être passif n'exclut pas qu'une rénovation permette d'atteindre également ce standard. Elle cite de nombreux exemples de rénovations à Bruxelles.

Elle soutient qu'aucun élément concret n'est avancé pour étayer l'affirmation selon laquelle l'impact écologique à court terme de l'opération est compensé par le mode de reconstruction et par la volonté de limiter les rejets en phase d'exploitation du bâtiment. Selon elle, l'absence de données objectives empêche d'évaluer si l'argument avancé par la partie adverse est fondé, ce qui avait déjà été souligné dans sa réclamation. Elle affirme que, dans ces conditions, l'autorité ne pouvait statuer en pleine connaissance de cause. Elle réitère sa critique et renvoie au contenu de sa requête en annulation pour les développements complémentaires. Elle conclut que, sur cette question, la motivation de l'acte attaqué est insuffisante.

Seconde branche

Elle fait valoir que, bien que les nouveaux plans corrigent les lacunes initiales en représentant le système d'extraction, ils ne répondent pas aux craintes exprimées dans sa réclamation. Elle souligne que, si le système d'extraction est désormais représenté, les plans modifiés confirment l'inquiétude qu'elle avait exprimée quant à l'emplacement inadéquat et potentiellement préjudiciable de l'extraction par rapport à son propre bâtiment. Selon elle, le positionnement prévu, situé juste à côté de l'entrée du n° 10 de la rue de l'Industrie, est susceptible de générer des nuisances olfactives pour les usagers de son immeuble, ce qui constitue une configuration incongrue et contraire aux principes du bon aménagement des lieux, d'autant plus que cette extraction se situe près de l'entrée principale du bâtiment voisin. Elle affirme que le plan n° 15, qui représente la façade sud-est projetée, illustre bien la ventilation litigieuse mais omet de détailler l'entrée principale de son bâtiment voisin, renforçant ainsi ses préoccupations. Elle fait valoir que l'acte attaqué n'aborde pas cette problématique et ne fournit aucune justification sur l'évaluation ou l'exclusion d'un risque d'incidence significative pour les usagers du bâtiment voisin. En conséquence, elle conclut que la motivation du permis est lacunaire.

Concernant les baies, elle réplique que, bien que la partie adverse précise que les plans modifiés intègrent désormais leur tracé et que ces vues respectent les prescriptions du Code civil, la motivation du permis demeure insuffisante. Elle soutient que la problématique des vues sur les propriétés avoisinantes, soulevée lors de l'enquête publique, n'est pas abordée dans la motivation du permis. Selon elle, le

simple respect des dispositions du Code civil en matière de jours et de vues ne garantit pas la conformité au principe du bon aménagement des lieux, lequel doit être évalué en tenant compte des caractéristiques et circonstances concrètes du site. Elle affirme qu'il incombait à l'autorité compétente d'analyser cette problématique et de justifier sa position dans la motivation du permis au regard de ces exigences. Ce manquement rend, selon elle, la motivation du permis inadéquate sur cet aspect. En conséquence, elle conclut que la seconde branche du moyen est bien fondée.

V.1.3. Le dernier mémoire de la partie requérante

Première branche

La partie requérante insiste sur le fait que la partie adverse se limite à avaliser l'argument de « l'impossibilité technique de rénover », censé justifier la démolition, sans fournir la preuve que les déclarations de la demanderesse de permis reposent sur un examen objectif et scientifique de cette impossibilité. Elle fait valoir que tout le dossier repose exclusivement sur les affirmations de la demanderesse, qui ne sont étayées par aucun document technique. Elle relève notamment que celle-ci n'a produit aucune étude comparative approfondie sur les performances énergétiques entre la reconstruction et la rénovation, ni aucune analyse technique démontrant que la démolition-reconstruction serait nécessaire, alors que ces informations auraient, selon elle, dû être présentées comme pièces justificatives de la demande de permis d'urbanisme. Elle soutient qu'en l'absence de telles données, ni l'administration ni les tiers ne sont en mesure de juger de la pertinence du choix de la démolition-reconstruction. Elle fait valoir que l'autorité, dans son examen du bon aménagement des lieux, ne peut se fonder uniquement sur des déclarations dont le bien-fondé n'est ni évident ni démontré, d'autant qu'il s'agit d'une question technique et objective. Elle précise qu'il ne s'agit pas ici de contester une appréciation subjective de l'autorité, mais de constater que les déclarations avalisées ne reposent sur aucun fondement objectif avéré. Elle conclut que l'autorité compétente n'aurait pas dû octroyer le permis sans exiger au préalable des éléments complémentaires permettant de justifier de manière rigoureuse et objective la nécessité de la démolition-reconstruction par rapport à une rénovation.

Elle soutient que l'affirmation selon laquelle l'impact écologique à court terme d'une démolition-reconstruction serait compensé par des choix énergétiques optimisés en phase d'exploitation, ne peut être avancée sans une évaluation comparative complète des impacts environnementaux sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Elle souligne qu'au-delà des impacts liés à la gestion des déchets en fin de vie, c'est la quantité de matériaux neufs nécessaires à la reconstruction qui alourdit considérablement le bilan carbone : plus la démolition est importante, plus

la quantité de matières premières mobilisées augmente, aggravant ainsi l’empreinte écologique.

Elle insiste sur la nécessité d’élargir l’analyse au-delà de la seule consommation énergétique durant la phase d’occupation, car les impacts environnementaux globaux, notamment liés à l’extraction et à la production de matériaux neufs, deviennent de plus en plus significatifs. Elle affirme qu’aucune étude comparative visant à objectiver les impacts écologiques de la démolition-reconstruction par rapport à la rénovation n’a été versée au dossier, laissant ainsi les arguments de la partie adverse sans fondement objectif.

Elle ajoute que des outils tels que www.demolition-reconstruction.be, permettent d’effectuer une première évaluation. En se basant sur les données disponibles dans le dossier soumis à enquête publique, elle affirme que cet outil indique un retour sur « investissement-carbone » de 24 ans pour une démolition-reconstruction, de 22 ans pour une rénovation légère et de 13 ans pour une rénovation lourde. Ces résultats, selon elle, démontrent que l’option de rénovation lourde est bien plus favorable sur le plan écologique.

Elle estime avoir fourni de nombreux exemples similaires concernant également des immeubles des années 1970, avec des hauteurs de plafonds similaires, et des structures poteaux-poutres.

Elle considère que tant que l’outil Totem est en cours d’élaboration par Bruxelles Environnement, avec comme objectif d’imposer le calcul environnemental des scénarios démolition-reconstruction et rénovation en prenant en compte tant la phase de chantier que la phase d’exploitation, l’utilisation future des bâtiments et les matériaux utilisés, une justification technique détaillée de ces démolitions-reconstructions devrait être requise. Elle se réfère à une étude de Perspectives.Brussels, qu’elle joint à son mémoire, qui conclut notamment que les démolitions-reconstructions doivent devenir des exceptions et qui propose un cadre de gouvernance à ce sujet. Elle répète que la motivation de l’acte attaqué est insuffisante sur cette question.

Seconde branche

Sur la seconde branche, elle renvoie à ses écrits de procédure antérieurs.

V.2. Appréciation

Première branche

Le contrôle exercé par le Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification, est complet. Le contrôle de l'appréciation est 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 des parties requérantes 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.

Par ailleurs, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, un permis d'urbanisme ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Toutefois, l'administration n'a pas l'obligation de répondre point par point aux différents aspects que peut comporter une réclamation. Elle n'a pas davantage l'obligation de mener les investigations que sollicitent les réclamants, si elle estime être suffisamment éclairée pour apprécier la conformité de la demande au bon aménagement des lieux.

Enfin, conformément à l'article 11, § 1^{er}, du CoBAT, dans l'exercice des compétences d'avis qui lui sont attribuées par le Code ou en vertu de celui-ci, la CRMS « assure la conservation des biens relevant du patrimoine immobilier, inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés et veille à leur réaffectation en cas d'inexploitation ou d'inoccupation ». La Commission n'a pas pour compétence de donner un avis sur l'impact environnemental d'un projet.

Les instruments régionaux de planification cités dans la requête au sujet des objectifs de diminution des émissions de gaz à effet de serre et de réduction de l'empreinte carbone des bâtiments, ont une valeur indicative. La partie requérante n'en invoque d'ailleurs pas la violation.

En l'espèce, dans la note explicative jointe à la demande de permis, la demanderesse de permis justifie le choix de la démolition-reconstruction de l'immeuble litigieux, plutôt que la rénovation qui était initialement privilégiée, par les motifs suivants :

« À l’entame de la réflexion menée pour ce projet, la question du maintien de l’immeuble existant et sa rénovation a été privilégiée. Il est cependant apparu que cette option était inadéquate. En effet, le bâtiment existant date du début des années 70, période lors de laquelle les constructions n’étaient pas réalisées de manière optimale du point de vue énergétique et pratique. Ainsi, ni les matériaux de façade ni les installations techniques ne permettent d’atteindre les normes énergétiques et acoustiques minimales.

Qui plus est, les hauteurs sous plafond de 3m12 ne permettent pas l’implantation des techniques requises. Pour ces raisons, la démolition de l’immeuble existant s’est imposée. Il est à noter que les options du présent projet de reconstruction permettent d’éviter cet écueil à l’avenir. En effet, tant le choix des matériaux que les hauteurs sous dalle ont été déterminées afin de permettre une reconversion ou une rénovation aisée de l’immeuble ».

Par ailleurs, dans cette même note, la demanderesse de permis évoque également sa volonté de « construire un bâtiment en structure bois, ce qui représente une première en Belgique » et précise à ce propos :

« Le maître de l’ouvrage et toute l’équipe de maîtrise d’œuvre ont voulu relever le défi de construire ce projet (bâtiment élevé) en ossature bois.

L’objectif est de réaliser un bâtiment emblématique, où le bois n’est pas seulement constructif mais est également visible et esthétique.

Nous avons décidé de travailler avec un faux plancher qui intégrait toutes les techniques, de manière à offrir un plafond en bois brut et donc des espaces de bureaux uniques ».

Dans son avis donné le 16 octobre 2019 en application de l’article 11 du CoBAT, la CRMS indique ce qui suit :

« La CRMS se doit d’exprimer son étonnement quant à la démolition d’un immeuble visiblement encore en bon état, malgré ses 45 années d’existence. Cela doit interroger quant aux conséquences écologiques importantes pour le quartier et la Région bruxelloise, à l’heure d’une prise en compte régionale importante de cette problématique. L’Assemblée encourage donc la récupération et le recyclage d’un maximum d’éléments afin de réduire l’impact environnemental de ce projet.

Cela étant dit, la CRMS approuve le parti architectural et volumétrique du projet qui améliorent en effet le contexte de l’angle rue Montoyer – rue de l’Industrie en proposant une interaction plus transparente entre l’espace extérieur et l’espace intérieur. Elle demande par contre que le nouveau projet ne dépasse pas en hauteur l’immeuble existant, pour éviter une surenchère des gabarits qui accompagne généralement chaque opération de rénovation ou de démolition-reconstruction dans le quartier européen ».

Cet avis, qui n’est pas contraignant, ne peut s’interpréter comme un avis défavorable. Il en ressort en effet que, si la CRMS s’étonne de la démolition vu l’ancienneté relative du bien existant et des conséquences écologiques de l’opération – ce qui ne relève pas des compétences qui lui sont attribuées par le législateur –, elle ne remet pas en cause le projet en tant que tel, dont elle approuve même le parti

architectural et volumétrique qui, selon elle, « améliore » le contexte urbanistique, sous réserve que le nouveau projet ne dépasse pas en hauteur l'immeuble existant.

Dans la réclamation introduite le 24 octobre 2019, la société anonyme Ethical Property Europe expose que « la possibilité de conserver le bâti existant n'a pas été suffisamment examinée » et que le premier motif invoqué par le demandeur de permis ne justifie pas la démolition et que le second n'est pas suffisamment étayé. L'argumentation est, en substance, identique à celle de la requête.

Dans son avis favorable conditionnel, donné le 26 novembre 2019, la commission de concertation estime, au sujet du choix de la démolition-reconstruction que « les analyses menées dans le cadre de l'élaboration du projet ont conclu que les structures et matériaux existants ne permettaient pas une transformation lourde de l'immeuble ; [qu']en effet, les matériaux et les installations techniques ne sont pas optimaux d'un point de vue énergétique et la disposition spatiale des lieux est inadéquate ; [qu']ainsi, il n'est pas possible d'atteindre les normes énergétiques et acoustiques actuelles en transformant le bâtiment ; [que], de plus, les hauteurs sous plafond de 3,12 mètres ne permettent pas d'installer les techniques répondant aux standards actuels ».

Sur cette question toujours, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que la demande porte sur la démolition complète jusqu'au radier de cet immeuble de bureau et sur la construction d'un nouvel immeuble de bureaux ;

Considérant que les analyses menées dans le cadre de l'élaboration du projet ont conclu que les structures et matériaux existants ne permettaient pas une transformation lourde de l'immeuble ; qu'en effet, les matériaux et les installations techniques ne sont pas optimaux d'un point de vue énergétique et la disposition spatiale des lieux est inadéquate ; qu'ainsi, il n'est pas possible d'atteindre les normes énergétiques et acoustiques actuelles en transformant le bâtiment ; que, de plus, les hauteurs sous plafond de 3,12 mètres ne permettent pas d'installer les techniques répondant aux standards actuels ».

Il ressort de ces éléments que le choix de l'opération de démolition-reconstruction a été justifié par la demanderesse du permis au regard des caractéristiques propres du projet urbanistique litigieux, que ce choix a été jugé admissible par les instances consultatives et par l'auteur de l'acte attaqué, qui a adéquatement motivé sa décision sur ce point. Il ressort de cette motivation que la partie adverse a bien pris en considération la compatibilité du projet, eu égard à ses caractéristiques propres, au regard du bon aménagement des lieux ainsi que de l'absence de caractère disproportionné des nuisances qu'il était susceptible de générer.

L'acte attaqué répond aux griefs formulés par la partie requérante dans sa réclamation et ses motifs lui permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a jugé que le choix de la démolition-reconstruction de l'immeuble était préférable en l'espèce par rapport à une rénovation. Les contraintes techniques du projet ont été exposées par la demanderesse et l'auteur de l'acte attaqué en a tenu compte lorsqu'il a pris sa décision, faisant spécialement référence « aux analyses menées dans le cadre de l'élaboration du projet » en page 2 de l'acte attaqué et au fait que « les hauteurs sous plafond de 3,12 mètres ne permettent pas d'installer les techniques répondant aux standards actuels ». La partie requérante ne démontre pas que cette assertion serait erronée en fait.

Les différents instruments régionaux cités dans la requête au sujet des objectifs de diminution des émissions de gaz à effet de serre et de réduction de l'empreinte carbone des bâtiments – qui ont une valeur indicative – préconisent la rénovation, sans pour autant exclure la démolition-reconstruction, notamment lorsque, comme en l'espèce, les particularités intrinsèques du projet urbanistique et des raisons techniques le justifient. En l'occurrence, le projet litigieux vise la construction d'un immeuble élevé avec une ossature en bois et qui, en exploitation, ne consommera pas d'énergies fossiles. Si, à court terme et en phase de chantier, la démolition de l'immeuble existant peut engendrer un certain impact écologique, la partie adverse a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que cet impact sera contrebalancé par le mode de reconstruction et la volonté d'émettre un minimum de rejets dans la phase d'exploitation du bâtiment.

La partie requérante n'expose pas en quoi les nombreux exemples qu'elle cite de rénovations exemplaires de bâtiments en région bruxelloise présentaient des caractéristiques similaires au projet litigieux.

Les arguments de la partie requérante quant au fait qu'elle estime qu'en l'espèce, une rénovation aurait été préférable à une démolition-reconstruction relèvent de l'opportunité, celle-ci entendant substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité compétente. Elle ne démontre pas que la délivrance du permis attaqué procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse, ni que cette dernière se serait, sur ce point, fondée sur des éléments erronés.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

Seconde branche

Sur la question de la prise d'air de la Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC), la réclamation de la partie requérante était formulée comme suit :

« b. La prise d'air de la Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) est implantée juste à côté de la toiture plate au R+1 du bâtiment voisin (rue de l'Industrie n° 10).

Cependant, l'extraction n'est pas représentée.

De plus, il est prévu un grand local poubelle à l'intérieur du bâtiment. L'extraction d'air de celui-ci n'est pas non plus représentée sur les plans du projet.

Il serait nécessaire d'obtenir des précisions et des informations complémentaires sur ces différents points afin de s'assurer qu'il n'y aura pas de nuisances sonores ou olfactives pour les utilisateurs des bureaux du bâtiment voisin de la rue de l'Industrie n° 10 ».

Elle faisait également valoir ce qui suit :

« Sur le plan de la façade sud-est, il existe un point "14" qui correspond, dans la légende à une "ventilation masquée derrière la tôle perforée".

Cet emplacement est situé juste à côté de l'entrée du bâtiment sis rue de l'Industrie, n° 10.

Il est nécessaire de disposer des modalités techniques précises de cette ventilation afin de pouvoir apprécier son impact sur le bâtiment voisin ».

L'imprécision relevée par la partie requérante a été corrigée dans le cadre du dépôt des plans modifiés, qui représentent le système d'extraction en façade avant dans le nuage D figurant sur le plan n° 15 avec comme légende : « Extraction local poubelles, bureau (filtre à charbon actif) – Extraction bureau (surplus – principalement en toiture) ».

Dans le complément à la note explicative déposée à l'appui de ces plans modifiés, la demanderesse de permis indique que des précisions ont été apportées au tracé de la façade avant, que « le tracé des baies derrière le bardage et le dessin des extractions du local poubelles et des bureaux n'apparaissait pas lors des impressions des plans de la demande initiale car il était masqué par la trame du bardage » et que « ce tracé a été remis en ordre sur les plans modifiés (nuage D sur les plans) ».

Il en ressort qu'il est bien prévu un système d'extraction d'air, tant au rez-de-chaussée qu'au niveau de la toiture, et qu'est notamment prévu un filtre à charbon actif pour les potentielles odeurs du local à poubelles. Ces éléments répondent aux questions posées par la partie requérante dans le cadre de sa réclamation. Par ailleurs, eu égard à la nature du projet litigieux, soit un immeuble de bureaux, la partie requérante n'explique pas ce qu'elle qualifie de « risque d'une incidence significative » de nuisances olfactives pour les usagers de son immeuble qui n'aurait pas été adéquatement appréhendé par la partie adverse.

Quant aux imprécisions relevées par la partie requérante lors de l'enquête publique concernant le percement des baies en intérieur d'îlot, sa réclamation se lit comme il suit :

« Sur les plans, la façade en intérieur d'îlot du côté de l'immeuble n° 10 de la rue de l'Industrie est représentée avec une partie "aveugle" pour les nouveaux étages.

Néanmoins, les vues en plans présentent 3 grandes parties vitrées à l'emplacement de ces murs. Le dossier est donc incohérent sur ce point. La présence de ces baies peut d'ailleurs générer des vues problématiques ».

Il apparaît également que la demanderesse de permis a modifié les plans sur ce point et l'a justifié en ces termes : « le tracé des baies situées derrière le bardage n'apparaissait pas lors des impressions des plans de la demande initiale car il était masqué par la trame du bardage. Ce tracé a été remis en ordre sur les plans modifiés (nuage E sur les plans) ».

Sur la question des vues induites par ces ouvertures, il ressort tant de la note explicative initiale que des plans modifiés que ces dernières seront masquées par de la tôle perforée. Les parties adverse et intervenante s'accordent sur le fait que les vues respectent les prescriptions du Code civil et la partie requérante ne le conteste pas.

Il est exposé dans l'acte attaqué en quoi le projet s'implante dans un contexte particulièrement urbanisé d'immeubles affectés aux bureaux, dont celui de la partie requérante, que le bâtiment est situé sur un angle et que la configuration des lieux ne permettrait pas de créer un espace qualitatif en intérieur d'îlot. Dans sa réclamation, la partie requérante n'exposait pas concrètement en quoi la présence des baies pouvait générer des vues problématiques, attentatoires au bon aménagement des lieux, de sorte que la partie adverse n'avait pas à y répondre plus précisément dans l'acte attaqué.

Il ressort de ce qui précède que les observations formulées par la partie requérante dans sa réclamation ont bien été prises en compte, que les imprécisions et incohérences qu'elle a relevées dans les plans initiaux ont été corrigées par la demanderesse de permis dans les plans modifiés et que l'auteur de l'acte attaqué a adopté ce dernier sur la base des plans corrigés qui sont explicitement visés dans la motivation de l'acte attaqué, en exposant notamment les raisons de bon aménagement des lieux sur lesquelles il s'est fondé.

Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un second moyen « de la violation des articles 2, 3, 126, §§ 7 et 11, et 156/2, du Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe du bon aménagement des lieux et de l'erreur de droit et de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

VI.1.1. La requête

La partie requérante fait valoir que le projet implique de très nombreuses dérogations au Titre I^{er} du RRU : aux articles 6 (toiture – hauteur) ; 5 (hauteur de la façade avant) ; 4 (profondeur de la construction) ; 10 (éléments en saillie sur la façade – balcons, terrasses et oriels) ; 13 (maintien d'une surface perméable) ; 3 (implantation d'une construction mitoyenne, § 1 : alignement, § 2 : mitoyenneté) ; 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 6 (toiture – éléments techniques).

Elle rappelle que le recours au procédé de la dérogation doit rester exceptionnel. Elle cite de la jurisprudence du Conseil d'État à ce propos et conclut que l'autorité compétente doit justifier que la dérogation n'est pas accordée par facilité, mais avec modération, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action et que la dérogation ne peut avoir pour conséquence de dénaturer le principe auquel il est dérogé.

En ce qui concerne le RRU, elle rappelle qu'il comporte des dispositions qui prévoient en elles-mêmes des hypothèses d'adaptation de la norme à des circonstances particulières. Elle estime que, si tel n'est pas le cas, l'autorité est tenue par les prescriptions réglementaires applicables du RRU, en vertu du respect dû aux dispositions visées au moyen et à la hiérarchie des normes. Selon elle, les règles en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ne peuvent être écartées pour des raisons d'opportunité, même d'ordre économique ou social et seule la procédure de dérogation définie par la législation organique ou, à défaut, la révision ou la modification du plan ou du règlement, peut permettre une implantation non conforme. Elle ajoute que la possibilité même d'une dérogation implique que le caractère dérogoire et l'importance de la dérogation relative à un projet soient dûment appréciés par l'autorité compétente et que seule cette appréhension préalable permet à l'autorité d'apprécier si oui ou non la dérogation peut aboutir à la dénaturation de la règle applicable.

Sur l'ensemble des dérogations, elle fait valoir que le projet en question nécessite près de huit dérogations au Titre I^{er} du RRU, ce qui constitue un nombre particulièrement élevé. Elle soutient que, dans l'examen d'un projet, il est essentiel de considérer la globalité des dérogations accordées, et non uniquement leur impact pris individuellement. Citant la jurisprudence du Conseil d'État, elle rappelle qu'un projet peut nécessiter un examen visant à déterminer si l'ensemble des dérogations ne remet pas en cause l'économie des prescriptions urbanistiques, en particulier lorsque leur multiplication dans un même projet est notable. Elle affirme qu'aucune pièce du dossier administratif ne démontre que cet examen global a été effectué.

Elle reconnaît que l'octroi d'un nombre important de dérogations n'entraîne pas nécessairement une dénaturation des règles urbanistiques, mais elle souligne que, dans ce cas précis, les dérogations sont non seulement nombreuses mais concernent aussi des dispositions fondamentales du RRU. Selon elle, 66 % des articles du Titre I^{er} applicables aux constructions mitoyennes font l'objet de dérogations, et seuls quatre articles sont respectés. Elle relève que les dérogations accordées concernent des éléments essentiels, tels que : l'alignement (non-respect pour les deux premiers niveaux), la profondeur (non-respect de la limite des 3 mètres), la hauteur (rehausse moyenne de deux niveaux par rapport aux gabarits de l'îlot) et la surface perméable (parcelle entièrement bâtie).

Elle affirme que l'octroi d'un tel nombre de dérogations équivaut à des autorisations de complaisance, dépourvues de justification technique ou d'objectif conforme aux exigences de sauvegarde du bon aménagement des lieux ou aux finalités du RRU. Selon elle, autoriser autant de dérogations tend à vider la norme principale de sa substance, ce qui est inadmissible.

Elle conclut que, compte tenu de ces éléments, le moyen soulevé est déjà fondé.

Elle critique ensuite, plus particulièrement, la dérogation à l'article 6, § 1^{er}, du Titre I^{er} du RRU. Elle reproduit la motivation des dérogations et les considérations de l'acte attaqué sur le caractère particulièrement « impactant » du projet initial, rappelle que le demandeur a réduit son projet d'un niveau, pour répondre à ces critiques, initialement émises par la commission de concertation, et rappelle l'appréciation finalement portée par la partie adverse selon laquelle « le projet modifié a été réduit en conséquence et qu'un des étages en recul a été supprimé, ce qui permet de réduire l'impact du volume en intérieur d'îlot et de davantage s'intégrer dans le *skyline* actuel ; aussi cette réduction de gabarit permet de réduire l'impact de la dérogation au RRU, Titre I^{er}, art. 6, § 1^{er} ». Elle formule deux critiques sur cette appréciation. Tout d'abord, elle critique « l'utilisation

trompeuse des étages en retrait ». Elle relève que, « par rapport à la situation existante, le projet diminue les étages “classiques” dont la façade est en alignement, ce qui induit une diminution de la hauteur de la façade sur l’alignement, mais crée trois – puis deux après modification des plans – étages en retrait et un étage en toiture, ce qui a pour conséquence d’augmenter le gabarit général du bâtiment de plusieurs mètres par rapport aux constructions voisines ». Ensuite, elle estime que l’autorité occulte une partie des exigences inscrites à l’article 6, § 1^{er}, du Titre I^{er} du RRU. Elle constate qu’alors que la partie adverse avait considéré que la rehausse induit la création d’un mur pignon du côté de la rue Montoyer pouvant avoir comme conséquence d’induire des rehausses en cascades, faisant courir un risque pour la conservation des biens classés situés dans l’îlot et perturbant l’harmonie urbanistique du quartier, la motivation de l’acte attaqué décrit les caractéristiques du bâti projeté, sans expliquer en quoi un bâtiment surélevé par rapport aux deux constructions voisines – et par rapport à l’ensemble des constructions voisines – pourrait créer un “*raccord harmonieux*” conformément au prescrit de l’article 6, § 1^{er}, précité. Elle en déduit que la dérogation n’est pas adéquatement justifiée.

Elle conclut que « l’octroi des dérogations apparaît comme une opération de complaisance envers le demandeur qui n’est pas justifiée par les nécessités de la cause et, qu’en tout état de cause, l’octroi de la dérogation à l’article 6 du Titre I^{er} du RRU se fonde sur des motifs erronés et contradictoires, à tout le moins, incompréhensibles ».

VI.1.2. Le mémoire en réplique

La partie requérante expose que le demandeur a choisi de réaliser une démolition-reconstruction en lieu et place d’une rénovation et répète que le projet, qui s’intègre dans une parcelle déjà bâtie, implique de nombreuses dérogations. Selon elle, l’existence de dérogations en situation existante n’implique pas que l’autorité y soit liée pour les nouveaux projets mais qu’au contraire, l’autorité doit procéder à un examen complet et minutieux des dérogations. Elle ajoute que « l’existence de nombreuses dérogations, qui découlent de la configuration actuelle du bâtiment, selon la partie adverse, devrait, au contraire, amener le demandeur à ne pas en rajouter davantage ».

Elle maintient que le nombre de dérogations, même en excluant celles déjà existantes, demeure disproportionné.

En ce qui concerne les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I^{er} du RRU, elle affirme que la partie adverse dépeint de manière tronquée l’impact et l’intégration du projet et qu’en regardant la globalité des plans de la situation

projetée n° 002, on voit que « le projet est plus élevé que l'ensemble des bâtiments les plus proches, si l'on omet le dernier étage en retrait du bâtiment dont le numéro de police est le 21, rue Montoyer ». Mais elle souligne que « cet étage est beaucoup plus en retrait que celui de l'immeuble projeté de sorte que son impact depuis l'espace public et sur le paysage est bien moindre ». Elle ajoute qu'en comparant ces deux bâtiments, l'autorité fait montre de ce que la CRMS appelle une « surenchère des gabarits » et que l'autorité appelle même des « rehausses en cascades ». Elle expose, à cet égard, que « le bâtiment du n° 21 a été récemment construit en lieu et place d'un ancien bâtiment, dont le gabarit était moins élevé » et en déduit que « la succession des reconstructions surélevées entraîne un effet de surélévation général ». Elle considère qu'il n'est pas correct de comparer le projet avec cet unique bâtiment, mais qu'il faut prendre en compte les autres bâtiments proches, qui disposent tous de gabarits plus restreints, ce qui montre que le projet sera le plus élevé. Elle conclut que le constat selon lequel le projet s'inscrit dans le *skyline* du quartier est erroné et que « l'intégration du gabarit du projet dans son quartier ne dépend pas uniquement de la hauteur absolue, mais de l'impact de cette hauteur sur le quartier » et estime qu'en l'espèce, « les étages supérieurs en retrait sont relativement proches de l'enveloppe du corps du bâtiment, accentuant l'impact identifié ».

Elle répète l'argumentation relative à la création d'un mur pignon du côté de la rue Montoyer.

Elle conclut que les dérogations ne sont pas motivées à suffisance, qu'un raccord harmonieux avec les autres constructions n'est pas établi, que l'autorité ne s'explique pas sur l'acceptation de cette rehausse et la création de ce mur pignon, puisqu'elle ne dit rien quant au risque de rehausse en cascades identifié dans un premier temps.

VI.1.3. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante se réfère à ses écrits de procédure antérieurs.

VI.2. Appréciation

La partie intervenante ne peut être suivie lorsqu'elle fait valoir que le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation des articles 2, 126, §§ 7 et 11, et 156/2, du Titre I^{er} du RRU, à défaut d'indiquer la règle de droit exacte qui aurait été méconnue par l'acte attaqué. L'article 2 du Titre I^{er} du RRU contient uniquement des définitions et ce même Titre I^{er} ne contient ni d'article 126, §§ 7 et 11, ni d'article 156/2. Toutefois, une lecture bienveillante de la requête permet de comprendre que la partie requérante critique, d'une part, le nombre de dérogations

octroyées et, d'autre part, la dérogation aux articles 5 et 6 du Titre I^{er} du RRU, ce qu'ont bien compris les parties adverse et intervenante qui y ont répondu dans leurs mémoires respectifs.

L'article 153, § 2, du CoBAT, tel qu'applicable en l'espèce, disposait comme suit :

« Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux. Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande ».

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

Selon l'exposé des motifs du RRU, le Titre I^{er} de ce règlement « définit les caractéristiques des constructions et de leurs abords » afin d'assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents. 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 ou urbanistiques de celui-ci. En d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan, du règlement ou du permis de lotir.

Par ailleurs, si les dérogations accordées doivent chacune faire l'objet d'un examen individualisé, le nombre de dérogations à un instrument urbanistique n'est pas, à lui seul, la preuve d'une dénaturation de celui-ci.

La motivation de l'octroi de la dérogation et des conditions mises à son exercice doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

En l'espèce, l'immeuble dont la démolition est sollicitée présentait un gabarit R+6+2 étages en retrait et 3 étages en sous-sol pour 3.879 m² de bureaux. Ce bâtiment existant couvrait également l'intégralité de la parcelle d'angle. Il s'implante, au PRAS, en zone administrative et, en surimpression, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE). Cette situation particulière est soulignée dans l'acte attaqué en ces termes :

« Considérant que l'immeuble qui fait l'objet de la présente demande a été construit début des années 70 ; que l'immeuble actuel observe un gabarit de R+6+2 étages en recul et compte 3 niveaux de sous-sol abritant 28 emplacements de parking ; qu'il se situe à l'angle de la rue Montoyer et de la rue de l'Industrie ;

Considérant que l'immeuble se situant sur l'angle occupe toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que le bâtiment s'inscrit dans un contexte densément bâti ; les bâtiments présents sur cet îlot ont des gabarits compris entre R+2+TV à un gabarit similaire à l'immeuble qui fait l'objet de la demande ;

Considérant que plus largement, les gabarits sont compris entre R+2+TV pour la construction la plus basse à R+14+T pour la construction la plus haute ;

Considérant que la demande porte sur la démolition complète jusqu'au radier de cet immeuble de bureau et sur la construction d'un nouvel immeuble de bureau ;

[...]

Considérant que le projet conserve l'implantation existante du bâtiment mais introduit un recul à l'angle des 2 rues, sur 2 niveaux, afin de matérialiser l'entrée du nouvel immeuble ;

[...]

Considérant tout comme en situation existante que la parcelle est entièrement bâtie et donc imperméable ;

[...]

Considérant que le bâtiment étant situé sur un angle, que la configuration des lieux ne permettrait pas de créer un espace qualitatif en intérieur d'îlot dû à la hauteur des murs mitoyens qui enclavent la parcelle ; les terrains voisins sont également entièrement bâtis sur 1 niveau ».

Il ressort de cette motivation que l'auteur de l'acte attaqué a bien pris en considération les caractéristiques du projet avant d'octroyer les dérogations sollicitées, dont la plupart étaient inhérentes à la configuration du bâti existant. Ainsi, la situation d'angle et les contraintes qui en découlent fondent les dérogations aux articles 3 (Implantation), 4 (Profondeur), 10 (Éléments en saillie sur la façade à rue), 12 (Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) et 13 (Maintien d'une surface perméable) du Titre I^{er} du RRU, et celles-ci ont été spécialement justifiées par la demanderesse de permis au regard de cette situation.

Il ressort également tant de l'avis de la commission de concertation que des motifs de l'acte attaqué que ces dérogations ont été précisément appréhendées et jugées admissibles, notamment eu égard à la situation de fait de l'immeuble.

En conséquence, la critique portant sur le nombre de dérogations doit être relativisée en l'espèce. Il n'est pas démontré qu'au regard des caractéristiques spécifiques du projet litigieux, l'octroi des dérogations visées entraînerait une atteinte aux éléments essentiels du RRU ou se révélerait inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci.

Quant à la question spécifique de la dérogation aux articles 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture) du Titre I^{er} du RRU, ces dérogations sont justifiées comme suit par la demanderesse de permis :

- quant à l'article 5 du Titre I^{er} du RRU :

« Nous sollicitons cette dérogation à l'article 5, § 1^{er}, du Titre I du RRU, car la hauteur de la façade est supérieure à la hauteur de référence la plus haute (= n° 12 rue Montoyer). La hauteur de la façade est 6m49 au-dessus de la façade référence plus haute et 10m64 au-dessus de la façade référence la plus basse.

[...]

Comme déjà évoqué précédemment, les hauteurs sous dalle de l'immeuble existant ne correspondent plus aux hauteurs demandées aujourd'hui dans les "standards" pour les immeubles de bureau.

En effet, la hauteur de dalle à dalle de 3m12 ne permet pas d'installer toutes les techniques nécessaires tout en maintenant une hauteur raisonnable sous plafond.

C'est principalement pour cette raison que le maître de l'ouvrage n'a pas souhaité conserver la structure de l'immeuble.

Le projet tel que proposé dans la présente demande offre des hauteurs de dalle à dalle de 3m50. Cette surélévation a pour conséquence que l'on perd un étage sur la hauteur totale du bâtiment.

Le schéma ci-dessous montre très bien que le + 0,9 existant correspond à quelques centimètres près au + 0,8 projeté.

La présente dérogation n'a donc pas pour objet d'augmenter la superficie de plancher de l'immeuble mais exclusivement d'offrir à ses utilisateurs un confort de travail adéquat.

Le souhait du maître de l'ouvrage étant de reconstruire un immeuble de superficie équivalente à l'immeuble existant, le gabarit a été augmenté d'un étage + toiture technique.

L'on notera enfin que la dérogation est conforme au bon aménagement des lieux en tant que l'augmentation de hauteur est réalisée sur un immeuble de coin, ce qui permet de marquer le croisement des espaces publics de manière habituelle pour le quartier ».

- quant à l'article 6 du Titre I^{er} du RRU :

« Nous sollicitons cette dérogation à l'article 6, § 1, du Titre I du RRU, car la toiture de l'immeuble dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut.

Comme le montrent les illustrations du point 4.1.2. ci-dessus, les immeubles voisins ont quasi tous des toitures plates.

Le choix s'est porté ici pour une toiture à versants à faible pente (24°) destinée à cacher l'ensemble des installations techniques (principalement les pompes à chaleur) placées sur la dalle du haut du + 0,9 et à offrir une protection acoustique vis-à-vis de ces équipements.

Sur les versants les mieux orientés seront également installés des panneaux photovoltaïques suivant l'angle le plus optimal ».

Sur ces deux dérogations, la commission de concertation avait indiqué ce qui suit dans son avis du 26 novembre 2019 :

« [...] considérant, en ce qui concerne le gabarit, que les 6 premiers niveaux tendent à s'aligner sur le gabarit des biens contigus, les 3 derniers niveaux se situent en retrait de 4,50 mètres par rapport au front de bâtisse tant rue Montoyer que rue de l'Industrie ;

- considérant que cette articulation permet de créer des raccords harmonieux avec les biens contigus tout en marquant verticalement l'angle ; aussi, la superposition des 3 derniers niveaux dans un même plan permet de dégager une large terrasse au 7^e étage ;
- considérant que la hauteur de la façade projetée induit une dérogation au RRU, Titre I^{er}, art. 5, § 1 (hauteur de la façade avant), en ce que la façade dépasse de plus de 3 mètres la façade du bien contigu le moins haut, situé rue de l'Industrie ;
- considérant que le projet déroge également à l'art. 6, § 1, Titre I^{er}, du RRU, en ce que les 3 niveaux supérieurs dépassent de plus de 6,49 mètres le bien contigu le plus haut, à savoir le n° 12 rue Montoyer et de 10,64 mètres le bien contigu le moins haut ;
- considérant que cette modification de volume est motivée par l'augmentation des hauteurs libres sous plafond, afin qu'elles atteignent 3,50 mètres ;
- considérant que, par rapport à la situation existante, le projet perd 1 étage au niveau du corps principal et ce afin de garantir ces nouvelles hauteurs sous plafond ; ainsi cette perte est compensée par l'ajout d'un niveau dans sa partie supérieure ;
- considérant que, même si le gabarit projeté semble proche de certains gabarits qui entourent le projet, le skyline démontre que le projet engendre une rehausse moyenne de 2 niveaux par rapport aux gabarits les plus hauts de l'îlot ;
- considérant que l'impact depuis les biens en intérieur d'îlot est également conséquent surtout depuis les hôtels de maître situés rue du Commerce et rue Belliard, dont le n° 51 rue du Commerce qui est classé ainsi que l'ensemble des 3 maisons rue Belliard ;
- considérant que l'impact de la rehausse depuis la rue de l'Industrie et de la rue Montoyer n'est pas aussi perceptible que depuis l'intérieur d'îlot mais la rehausse induit un mur en attente du côté de la rue Montoyer ;
- considérant que ce mur pignon pourrait avoir pour conséquence d'induire des rehausses en cascade qui augmenteraient significativement les gabarits de l'îlot ; et seraient de nature à porter préjudice aux biens classés présents sur l'îlot ;
- considérant ainsi qu'il y a lieu d'assurer une homogénéité des gabarits en vue de préserver et d'améliorer à termes les raccords avec les biens contigus et donc, de ne pas créer une situation qui pourrait dégrader une revalorisation du patrimoine mitoyen le plus ancien ;

- considérant de plus, que dans l'évaluation de l'impact en termes de gabarit, qu'il y a lieu de prendre en considération la largeur des voiries qui bordent la parcelle ; la rue de l'Industrie a une largeur de 14,91 mètres et la rue Montoyer a une largeur de 17.84 [mètres] ;
- considérant qu'il y a lieu de tenir compte de la trame viaire, dont la largeur des voiries contiguës au projet est fort réduite par rapport aux grands axes comme la rue Belliard, où la largeur de cet axe est d'environ 22 [mètres] ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation telle que sollicitée n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu de réduire le gabarit d'un niveau ainsi, moyennant adaptations, les dérogations au RRU, Titre I, articles 5 et 6 sont acceptables ;

[...] ».

Cet avis de la commission de concertation était favorable, sous réserve de supprimer un niveau des étages en recul et de revoir le dessin des colonnes afin que leur forme soit en adéquation avec le reste du projet. Des plans modifiés ont été déposés par la demanderesse de permis, plans dont il ressort notamment que le projet a été réduit d'un niveau en recul.

Sur ces deux dérogations, l'auteur de l'acte attaqué, suivant l'avis de la commission de concertation, énonce ce qui suit dans l'acte attaqué :

- « Considérant que le projet initial dérogeait à l'art. 6, § 1^{er}, Titre 1, du RRU, en ce que les 3 niveaux supérieurs dépassaient de plus de 6,49 mètres le bien contigu le plus haut, à savoir le n° 12 rue Montoyer et de 10,64 mètres le bien contigu le moins haut ;

Considérant que cette modification de volume était motivée par l'augmentation des hauteurs libres sous plafond, afin qu'elles atteignent 3,50 mètres ;

Considérant que, par rapport à la situation existante de droit, le projet perd 1 étage au niveau du corps principal et ce afin de garantir ces nouvelles hauteurs sous plafond ; ainsi cette perte est compensée par l'ajout d'un niveau dans sa partie supérieure ;

Considérant que même si le gabarit projeté semble proche de certains gabarits qui entourent le projet, le skyline démontre que le projet engendre une rehausse moyenne de 2 niveaux par rapport aux gabarits les plus hauts de l'îlot ;

Considérant que l'impact depuis les biens en intérieur d'îlot est également conséquent surtout depuis les hôtels de maître situés rue du Commerce et rue Belliard, dont le n° 51 rue du Commerce qui est classé ainsi que l'ensemble des 3 maisons rue Belliard ;

Considérant que l'impact de la rehausse depuis la rue de l'Industrie et la rue Montoyer n'est pas aussi perceptible que depuis l'intérieur d'îlot mais la rehausse induit un mur en attente du côté de la rue Montoyer ;

Considérant que ce mur pignon pourrait avoir pour conséquence d'induire des rehausses en cascade qui augmenteraient significativement les gabarits de l'îlot et seraient de nature à porter préjudice aux biens classés présents sur l'îlot ;

Considérant ainsi qu'il y a lieu d'assurer une homogénéité des gabarits en vue de préserver et d'améliorer à terme les raccords avec les biens contigus et donc, de

ne pas créer une situation qui pourrait dégrader une revalorisation du patrimoine mitoyen le plus ancien ;

Considérant de plus, que dans l'évaluation de l'impact en termes de gabarit qu'il y a lieu de prendre en considération la largeur des voiries qui bordent la parcelle ; la rue de l'Industrie a une largeur de 14,91 mètres et la rue Montoyer a une largeur de 17,84 [mètres] ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte de la trame viaire, dont la largeur des voiries contiguës au projet est fort réduite par rapport aux grands axes comme la rue Belliard dont la largeur est d'environ 22 [mètres] ;

Considérant donc, afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, que le projet modifié a été réduit en conséquence et qu'un des étages en recul a été supprimé, ce qui permet de réduire l'impact du volume en intérieur d'îlot et de davantage s'intégrer dans le skyline actuel ; aussi cette réduction de gabarit permet de réduire l'impact de la dérogation au RRU, Titre I, article 6, § 1 ;

Considérant qu'il est ainsi répondu favorablement à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant de ce qui précède, que moyennant les adaptations apportées au projet, les dérogations au RRU, Titre I, articles 5 et 6, ont donc été accordées par la commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ».

Il n'y a dès lors pas « d'usage trompeur des étages en retrait », comme allégué par la partie requérante. Le bâtiment à démolir présentait déjà deux étages en retrait, le projet a été réduit par rapport au projet initial en réponse aux observations soulevées lors de l'enquête publique et par la commission de concertation, son intégration dans son environnement a été analysée de manière précise par l'auteur de l'acte attaqué qui y a exposé en quoi, même si la hauteur du projet était légèrement plus élevée que l'ancien bâtiment et présentait un certain impact par rapport au bâti environnant, il considérait que la dérogation était admissible et que le projet tel que modifié s'accordait dans son environnement local sans en compromettre le bon aménagement.

Il ressort également de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a analysé en quoi le raccord entre le projet et les immeubles voisins pouvait être considéré comme « harmonieux », suivant en cela la commission de concertation qui avait imposé, comme condition préalable à l'octroi de la dérogation, la réduction du projet d'un étage pour assurer justement ce raccord harmonieux. Dans l'acte attaqué, il est indiqué, sur ce point, que cette suppression permet « de réduire l'impact du volume en intérieur d'îlot et de davantage s'intégrer dans le skyline actuel ».

Quant à la circonstance relevée dans l'acte attaqué selon laquelle la rehausse induit un mur pignon qui « pourrait avoir pour conséquence d'induire des rehausses en cascade qui augmenteraient significativement les gabarits de l'îlot et

seraient de nature à porter préjudice aux biens classés présents sur l'îlot », la partie adverse rappelle, sur ce point, l'avis de la commission de concertation pour en conclure que la révision du projet et la suppression d'un étage a eu pour effet de réduire le risque précité.

La partie adverse a suffisamment et adéquatement motivé l'acte attaqué quant aux dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I^{er} du RRU, eu égard notamment à son appréciation de la conformité du projet au bon aménagement des lieux, et a précisément exposé en quoi elle les a jugées admissibles, sans que son raisonnement ne puisse être considéré comme procédant d'une erreur manifeste d'appréciation ou comme étant fondé sur des éléments erronés ou trompeurs.

Il résulte de l'analyse qui précède que l'autorité a montré, à travers les motifs du permis attaqué, que les dérogations au RRU n'ont pas été accordées par facilité, mais après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe. Elle a constaté que, même s'il impliquait de nombreuses dérogations, dont beaucoup était induites par la configuration particulière des lieux, le projet ne peut être regardé comme étant de nature à dénaturer les objectifs du RRU, eu égard au contexte spécifique de la parcelle, ainsi qu'aux caractéristiques du bâtiment existant et des bâtiments environnants.

Il convient par ailleurs de constater qu'en l'espèce, à de nombreux égards, les critiques formulées par la partie requérante sur la motivation de l'acte attaqué quant aux dérogations accordées constituent des arguments d'opportunité, la partie requérante ne partageant pas les options choisies par l'autorité et faisant part de ses propres suggestions et appréciations. Elle reste toutefois en défaut d'indiquer en quoi les motifs qui fondent la décision d'octroyer la dérogation seraient inexacts, inadéquats, incompréhensibles ou juridiquement inacceptables.

Le second moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure « au taux de base de 700 euros », à la charge de la partie requérante.

Il y a lieu de faire droit à sa demande, tout en indexant ce montant conformément à l'arrêté ministériel du 22 juin 2022 relatif à l'indexation de l'indemnité de procédure visée à l'article 67 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

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

Article 1^{er}.

La reprise d'instance introduite par la société à responsabilité limitée Monteco est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse.

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

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 12 février 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

présidente de chambre,
conseiller d'État,
conseillère d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly