CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 267.863 du 29 septembre 2026

A. 241.466/XV-5820

En cause : **l'association sans but lucratif INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES**,
ayant élu domicile chez
M^e Emmanuel VAN NUFFEL, avocat,
avenue Louise, 81
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^es Gaëtan VANHAMME
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
rue de la Luzerne, 40
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la société anonyme LEBEAU DEVELOPMENT**,
   ayant élu domicile chez
   M^es Michel KAROLINSKI
   et Lara THOMMES, avocats,
   galerie du Roi 30
   1000 Bruxelles,
   également assistée et représentée par
   M^es Guan SCHAIKO
   et Olivier DI GIACOMO, avocats,
2. N. **C.**,
3. **la fondation privée FONDATION FRISON HORTA**,
4. **l'association sans but lucratif SABLON, QUARTIER DES ARTS ET DU COMMERCE**,

ayant tous élu domicile chez
M^es Charles PONCELET
et Cédric LEPERS, avocats,
rue de la Régence, 58 bte 8
1000 Bruxelles,

Parties requérantes en intervention :

5. **la société anonyme ARTIMO**,
6. **la société à responsabilité limitée BAYER FAMILY**,
7. **la société anonyme CALESSA**,
8. C. **C.**,
9. L. **C.**,
10. **la société à responsabilité limitée DONCK DÉCORATION**,
11. **la société à responsabilité limitée ERDO**,
12. **la société à responsabilité limitée FLEUR ET DÉCO**,
13. **la société à responsabilité limitée FINE BAKERY**,
14. **la société en nom collectif GALLERY DESMET**,
15. **la société anonyme HOTEL EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ DIEGEM**,
16. **la société à responsabilité limitée LA CAVE DE LA MÈRE GERMAINE**,
17. **la société à responsabilité limitée LE PRIME-TIME**,
18. **la société anonyme MANUFERO**,
19. **la société à responsabilité limitée SCRATCH**,
20. **la société à responsabilité limitée SHARP AND SHINE**,
21. **la société anonyme SONTAG**,
22. **la société à responsabilité limitée SYLEXIS**,
23. **la société à responsabilité limitée TAKE FIVE BRUSSELS**,
24. **la société à responsabilité limitée THE BELGIAN CHOCOLATE MAKERS**,
25. **la société à responsabilité limitée VSM**,
26. G. **V.**,
27. **la société à responsabilité limitée WET.BE**,

ayant tous élu domicile chez
M[es] Charles PONCELET
et Cédric LEPERS, avocats,
rue de la Régence, 58 bte 8
1000 Bruxelles,

28. C. **B.**,
29. Ch. **B.**,
30. É. **F.**,
31. Y. **d.**,

ayant tous élu domicile chez
M[e] Emmanuel VAN NUFFEL, avocat,
avenue Louise, 81
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 17 mars 2024, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du « permis d'urbanisme que le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale a délivré le 9 février 2024 à la société anonyme Lebeau Development pour le développement d'un projet immobilier sur l'ensemble de l'îlot situé à 1000 Bruxelles, rue de la Paille 3 à 13, rue Lebeau 2 à 16, rue de Ruysbroeck 7 et place de la Justice 6-7, et consistant à rénover et transformer quatre immeubles de bureaux, démolir l'immeuble de bureau situé rue Lebeau et y reconstruire un immeuble à appartements de 64 logements, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager en sous-sol un parking de 160 emplacements » et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

II. Procédure

Le Conseil d'État, par un arrêt n° 259.232 du 22 mars 2024 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.259.232), a accueilli les requêtes en intervention introduites par la société anonyme Lebeau Development, la fondation privée Fondation Frison Horta et N. C. et l'association sans but lucratif Sablon, Quartier des Arts et du Commerce, a donné acte du désistement des première et deuxième parties requérantes, a rejeté la demande de suspension et a réservé les dépens. Cet arrêt a été notifié aux parties.

Par un courrier déposé sur la plateforme électronique le 19 avril 2024, la partie requérante a demandé la poursuite de la procédure.

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

Par une requête introduite le 19 avril 2024, C. B., Ch. B., É. F. et Y. d. demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Par une requête introduite le 28 août 2024, la SA Artimo, la SRL Bayer Family, la SA Calessa, C. C., L. C., la SRL Donck Décoration, la SRL Erdo, la SRL Fleur et Déco, la SRL Fine Bakery, la SNC Gallery Desmet, la SA Hotel Exploitatiemaatschappij Diegem, la SRL La Cave de la Mère Germaine, la SRL Le Prime-Time, la SA Manufero, la SRL Scratch, la SRL Sharp and Shine, la SA Sontag, la SRL Sylexis, la SRL Take Five Brussels, la SRL The Belgian Chocolate Makers, la SRL VSM, G. V. et la SRL Wet.Be demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Le 16 juin 2025, C. B. a déposé sur la plateforme un courrier au Conseil d'État indiquant qu'il se désistait de son intervention.

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.

Le 26 août 2025, la SA Artimo et G. V. ont transmis un courrier au Conseil d'État indiquant qu'ils se désistaient de leur intervention.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 10 février 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 31 mars 2026.

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

M^e^ Emmanuel Van Nuffel, avocat, comparaissant pour la partie requérante et pour les vingt-huitièmes à trente-et-unième parties intervenantes, M^e^ Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^es^ Michel Karolinski et Olivier Di Giacomo, avocats, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e^ Charles Poncelet, avocat, comparaissant pour les deuxième à vingt-septièmes parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis.

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

Les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 259.232, précité. Il convient de s'y référer.

IV. Désistements

Le 16 juin 2025, C. B. a déposé sur la plateforme du Conseil d'État un courrier indiquant qu'il se désistait de son intervention. La société anonyme Artimo et G. V. ont fait de même par un courrier du 26 août 2025.

Rien ne s'oppose à ce qu'il soit donné acte de leur désistement.

V. Interventions

En leur qualité de commerçants et d'habitants du quartier concernés par l'acte attaqué, les autres parties requérantes en intervention justifient d'un intérêt au bon aménagement de celui-ci. S'agissant plus particulièrement de Chris Bosma, d'Éponine Franckx et de Yolaine de Villegas, dont la qualité de riverains est contestée par la première partie intervenante, les pièces produites en annexe à leur dernier mémoire établissent qu'ils sont propriétaires d'un bien situé à proximité immédiate du projet.

Il y a en conséquence lieu d'accueillir leurs requêtes en intervention.

VI. Recevabilité de la requête ampliative

Par un courriel daté du 25 avril 2024, la partie requérante a déposé un complément à sa requête en annulation pour y ajouter un troisième moyen. La partie requérante expose que dès lors qu'elle souhaite compléter son argumentation par le dépôt de cette requête ampliative, les deux requêtes doivent être regardées comme formant un tout.

La partie adverse et les parties intervenantes défendant le permis attaqué contestent la recevabilité de ce complément à la requête en annulation, au motif que l'acte complémentaire à une requête en annulation déjà déposée n'est pas prévu par le règlement de procédure et que dès lors que la demande de suspension assortissant le recours en annulation a été rejetée, le seul acte prévu est la demande de poursuite de la procédure.

Aucune disposition n'interdit de déposer une requête en annulation complémentaire ou ampliative à celle initialement déposée pour autant qu'elle soit introduite dans le délai de recours. La partie requérante a eu connaissance du permis attaqué le 26 février 2024 et la requête ampliative a, par conséquent, été introduite dans le délai de recours de soixante jours.

Par ailleurs, les droits de la défense des parties adverse et intervenantes n'ont pas été affectés par cette circonstance sachant que les deux requêtes leur ont été notifiées et qu'elles ont disposé des délais prévus pour pouvoir déposer leurs écrits de procédure. Il ressort par ailleurs de leurs mémoires respectifs qu'elles ont chacune pu faire valoir leurs arguments en réponse au troisième moyen nouveau développé par la partie requérante.

Dans ces conditions, la requête ampliative est recevable.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la « violation des articles 2, 3, 207 et 237, § 1er, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire [CoBAT], des prescriptions n° 4.5 et n° 21 du plan régional d'affectation du sol [PRAS] adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, du défaut de motifs pertinents et adéquats en fait et en droit ».

La partie requérante expose que l'ensemble des immeubles de l'îlot formé par la rue de la Paille, la rue Lebeau, la place de la Justice et la rue de Ruysbroeck, qui composaient l'ancien site de la Régie des télégraphes et des téléphones (RTT), est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale en raison de la cohérence du complexe construit, de sa qualité constructive et, en particulier, de la planéité de la courbe que dessine l'immeuble Lebeau dans la rue. Elle rappelle que cet intérêt patrimonial a été constamment réaffirmé par la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) dans ses avis successifs des 2 décembre 2020, 20 juillet 2022 et 27 juin 2023, lesquels marquent une opposition ferme à la démolition de l'immeuble Lebeau, et soulignent l'absence d'analyse effective des solutions de substitution à cette démolition.

Elle critique les trois motifs sur lesquels le permis d'urbanisme attaqué fonde l'autorisation de cette démolition. En ce qui concerne le premier motif, selon lequel la démolition ne porterait pas atteinte à l'ensemble inscrit, dont l'essentiel serait préservé, elle soutient que cette considération est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation, parce qu'admettre la préservation de l'ensemble malgré la destruction d'un de ses éléments contredit la qualification même d'ensemble retenue lors de l'inscription. Elle relève que cette erreur se trouve aggravée par l'affirmation, dans les motifs du permis, selon laquelle le projet formerait, à l'échelle de l'îlot, un nouvel

ensemble cohérent s'intégrant dans le cadre urbain environnant. Elle ajoute que le motif est inexact en fait, l'immeuble maintenu place de la Justice étant profondément rénové et la démolition de l'immeuble Lebeau emportant la disparition de la courbe qu'il marquait, de sorte qu'avec la perte de ces deux éléments caractéristiques, la rue Lebeau ne contiendra plus grand-chose de ce qui faisait l'intérêt historique et urbanistique de l'ensemble. Elle en déduit une violation de l'article 206, 1°, b, du CoBAT.

Elle conteste ensuite le deuxième motif, tiré de contraintes structurelles qui rendraient impossible la reconversion de l'immeuble existant en commerces et en logements. Elle souligne que ce motif n'exprime qu'un constat présenté comme une conclusion, sans données concrètes relatives aux hypothèses de reconversion analysées pour l'immeuble Lebeau et pour les autres immeubles du projet. Elle fait valoir que le dossier de demande de permis ne contient rien de plus que ce qu'exprime le motif, sans étude des solutions de substitution, et que le défaut d'exercice du pouvoir d'appréciation entraîne une réponse inadéquate à l'objection formulée à cet égard par la CRMS.

Elle critique enfin le troisième motif, selon lequel la démolition permettrait la construction d'un nouvel immeuble améliorant le cadre urbain. Elle relève que l'affirmation selon laquelle l'immeuble existant présenterait un rez-de-chaussée aveugle est erronée en fait, ce caractère se rencontrant principalement sur les rez-de-chaussée des immeubles maintenus place de la Justice et rue de Ruysbroeck. Elle soutient que le nouvel immeuble, dont le rez-de-chaussée est évidé et qui ne présente une courbe qu'à son architrave supérieure, ne reproduit pas la planéité de la courbe de la rue Lebeau, mais la ramène à un simple trait. Elle ajoute que la variété des logements projetés résulte de la répétition d'un même élément constructif et ne répond pas à la variété, propre à chaque immeuble, des constructions du XIX^{e} siècle qui lui font face. Sur ce point particulier, elle invoque en outre la violation de l'article 237, § 1er, du CoBAT en tant que l'analyse particulière à mener entre la nouvelle construction et les immeubles classés rue Lebeau n'est pas caractérisée.

Elle estime que la motivation de l'acte attaqué comporte une contradiction interne. Selon elle, la variété des immeubles de la rue Lebeau, retenue comme élément d'intégration harmonieuse pour justifier la démolition de l'immeuble Lebeau et l'architecture des étages du nouvel immeuble, est précisément celle que l'auteur de l'acte attaqué écarte ensuite pour déterminer la hauteur des façades de référence, lorsqu'il considère que la typologie des immeubles d'en face n'est pas comparable. Elle conclut que cet usage incompatible d'un même élément, pour associer puis opposer, prive les motifs du permis de cohérence.

Dans son mémoire en réplique, elle conteste la position de la partie adverse selon laquelle l'inscription de l'immeuble à l'inventaire du patrimoine architectural à la date de l'acte attaqué serait dépourvue d'effets juridiques, estimant qu'elle entre en conflit avec la pratique constante de la CRMS, avec les démarches d'inventaire entreprises par l'administration régionale de l'urbanisme et avec l'attitude de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué qui ont assimilé cette inscription à une inscription à l'inventaire du patrimoine immobilier au sens de l'article 207 du CoBAT, en visant expressément cette disposition aux motifs du permis. Elle ajoute que, par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 2024, publié au *Moniteur belge* le 19 août 2024, tous les immeubles repris à l'inventaire du patrimoine architectural ont été formellement inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier, ce qui confirme sa valeur de référence.

Elle maintient que la démolition de l'immeuble Lebeau et la transformation lourde de l'immeuble Justice détruisent l'essentiel des valeurs paysagères et urbanistiques de l'ensemble, soit la cohérence des immeubles construits dans le style post-moderniste après 1947 et la planéité de la courbe rue Lebeau, ainsi que cela ressort de la fiche 30398 de l'inventaire. Elle relève qu'aucun élément du dossier de demande de permis ne soutient sérieusement l'existence d'une contrainte technique forte rendant impossible la conversion du bâtiment aux fonctions de commerce et de logement, et que l'esquisse de solutions de substitution n'est présente que dans le dossier de la première demande de permis, abandonnée, et qu'elle n'a pas été soumise à la commission de concertation ni au fonctionnaire délégué dans le cadre de la demande ayant abouti à l'acte attaqué.

Sur les améliorations alléguées du projet, elle fait valoir que l'absence d'ouverture du rez-de-chaussée de l'immeuble Lebeau sur l'espace public, qui ne concerne que certains segments sur une hauteur d'environ un mètre quatre-vingts, n'est pas un défaut significatif au regard du bon aménagement des lieux. Elle relève que le même caractère affectait l'immeuble Ruysbroeck maintenu, dont la reconversion commerciale n'a pas été empêchée. Elle ajoute que le nouvel immeuble ne reprend la courbe de la rue Lebeau qu'au niveau d'une architrave couvrant le rez-de-chaussée évidé, le reste de la façade se développant en plans rectilignes parallèles à la rue de la Paille, de sorte que la régularité de la courbe que la CRMS demandait de respecter n'est pas préservée.

Elle soutient que la prétendue correspondance typologique entre le nouvel immeuble et les maisons d'en face, fondée sur une reproduction du parcellaire au moyen d'une verticalité d'éléments répétés sur toute la longueur de la rue, relève d'un

artifice et ne suffit pas à intégrer une construction d'une trentaine de mètres de hauteur dans un front bâti dont les éléments mesurent généralement moins de huit mètres de largeur et entre quinze et dix-huit mètres de hauteur, chacun avec une identité propre. Elle relève enfin une contradiction interne du permis, le même élément, soit la variété des maisons impaires de la rue Lebeau, étant invoqué tantôt pour associer la nouvelle construction à son environnement, tantôt pour l'en distinguer dans le cadre de la détermination de la hauteur de référence. Elle considère que cette incohérence révèle une erreur manifeste d'appréciation.

Dans son dernier mémoire, elle maintient que le désaccord entre les parties sur le projet ne relève pas d'une question d'opportunité ou de subjectivité, mais traduit le défaut d'exercice effectif du pouvoir d'appréciation et la base lacunaire ou inexacte des motifs du permis d'urbanisme attaqué. Elle soutient que la partie adverse ne pouvait, compte tenu des enjeux actuels de sauvegarde du patrimoine et de résilience de la ville face aux défis climatiques, se contenter des éléments décrits au dossier pour autoriser la démolition d'un immeuble portant les valeurs paysagères et urbanistiques de l'ensemble. Elle reprend les arguments développés au mémoire en réplique quant à l'absence de préservation de l'essentiel de l'ensemble, à l'insuffisance des contraintes techniques alléguées et au caractère erroné en fait des motifs relatifs au mur aveugle, au maintien de la courbe et à la correspondance typologique.

VII.2. Appréciation

Les articles 2 et 3 du CoBAT disposent comme suit :

« Art. 2. Le développement de la Région, en ce compris l'aménagement de son territoire, est poursuivi pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager et par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ainsi que de la mobilité. ».

« Art. 3. Dans la mise en œuvre du présent Code, les autorités administratives s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la qualité de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux. ».

L'article 207 du même Code dispose comme suit :

« Art. 207. § 1er. Le Gouvernement dresse, tient à jour et publie un inventaire du patrimoine immobilier de la Région.

Le Gouvernement arrête la forme de l'inventaire du patrimoine immobilier et les mentions qui doivent y figurer, ainsi que la procédure relative à l'établissement, à la mise à jour et à la publication de l'inventaire. L'inventaire du patrimoine

immobilier doit être librement accessible sur un site internet créé à cet effet et tenu à jour par l'administration en charge des Monuments et Sites.

§ 2. La Commission royale des monuments et des sites ou le collège des bourgmestre et échevins de la commune où le bien est situé peut proposer l'inscription d'un bien à l'inventaire du patrimoine immobilier.

§ 3. Toute demande de permis se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est, lorsque la demande est introduite après l'inscription du bien à l'inventaire, soumise à l'avis de la commission de concertation. La Commission royale des monuments et des sites n'est consultée qu'à la demande de la commission de concertation.

Le Gouvernement peut établir la liste des actes et travaux, qui en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence de cet avis, sont dispensés de l'avis préalable de la commission de concertation ou des mesures particulières de publicité.

Lorsqu'elle est consultée en application de l'alinéa 1er, la Commission royale des monuments et des sites envoie son avis à l'autorité délivrante dans les trente jours de la réception de la demande d'avis. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il ne doive être tenu compte d'un avis envoyé hors délai.

§ 4. L'inscription à l'inventaire d'un bien relevant du patrimoine immobilier produit ses effets à dater de la publication, par mention, au *Moniteur belge*. ».

L'article 237, § 1er du même Code est libellé de la manière suivante :

« Art. 237. § 1er. Dans la zone de protection visée à l'article 228, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation. ».

La prescription particulière n° 4.5 du Plan régional d'affectation du sol adopté par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 (PRAS), applicable aux zones de forte mixité dispose comme suit :

« 4.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 4.1 à 4.4 :

1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

2° la nature des activités est compatible avec l'habitation. ».

La prescription particulière n° 21 du PRAS, applicable aux ZICHEE ajoute ce qui suit :

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

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

L'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit, d'abord, avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient, ensuite, de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et, enfin, d'apprécier son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux.

En vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis doit exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant. La motivation de sa décision doit témoigner du fait que l'autorité a procédé à un examen complet et minutieux du dossier de demande de permis.

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.

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.

Enfin, conformément à l'article 11, § 1er, 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.

En l'espèce, le projet est situé au PRAS en zone de forte mixité, en ZICHEE, le long de liserés de noyau commercial et d'espaces structurants (les rues Lebeau et de la Paille). Il se situe également en zone de protection de deux monuments classés, sis rue Lebeau, 55 et place du Grand Sablon 49. La rue Lebeau abrite un autre monument classé au n° 37. L'ensemble de la façade du projet sise rue Lebeau est en zone de protection d'une maison classée néo-Renaissance flamande sise au n° 55 de la rue Lebeau et est en face de la maison Frison classée sise au n° 37 de la même rue. L'ensemble des bâtiments concernés par le projet est inscrit sur le site Internet de l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'« Ancien Hôtel Central Téléphonique » sur les adresses suivantes : rue de la Paille nos 3,5,7,9,11,13, rue Lebeau nos 2-8, 10-12 et 14-16, rue de Ruysbroeck no 7 et place de la Justice nos 6-7. Le projet prévoit la démolition de l'immeuble sis rue Lebeau nos 2 à 8, soit un bâtiment administratif de 1954 ayant appartenu à la RTT, en liaison et accolé à la façade arrière du nos 3-5 de la rue de la Paille.

Conformément à l'article 207, § 4, du CoBAT, l'inscription à l'inventaire d'un bien relevant du patrimoine immobilier ne produit des effets juridiques qu'à dater de la publication de cette inscription, par mention, au *Moniteur belge*.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 février 2024 relatif à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale n'a été publié au *Moniteur belge* que le 8 mars 2024 et c'est finalement par un arrêté du 4 avril 2024, publié par mention au *Moniteur belge* du 19 août 2024, que l'immeuble a été inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ayant été érigé postérieurement au 1er janvier 1932 et n'ayant pas fait l'objet d'une procédure de classement, cet immeuble ne bénéficiait d'aucune mesure de protection patrimoniale au moment de la délivrance de l'acte attaqué, le 9 février 2024, la CRMS ayant même donné le 26 mars 2020 un avis défavorable au sujet d'une demande d'ouverture de procédure de classement.

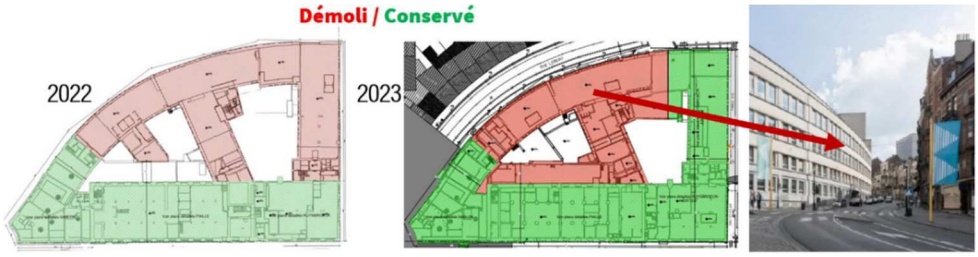
Conformément à l'article 237, § 1er, du CoBAT, l'avis simple de la CRMS n'était par conséquent requis qu'au sujet des actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur les monuments classés. Ni l'avis de la CRMS du 27 juin 2023 rendu sur la dernière version du projet ni celui du 20 juillet 2022 ne donnent d'indications précises sur la modification des perspectives sur ces monuments classés liées à la démolition-reconstruction de l'immeuble sis rue Lebeau nos 2 et 4 ou depuis ces derniers.

La circonstance que le projet se situe dans une ZICHEE implique, conformément à la prescription particulière 21 du PRAS qu'il doit se conformer aux conditions particulières fixées par la commission de concertation, à défaut de conditions particulières fixées par un PPAS, par un règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. Le projet autorisé par l'acte attaqué a fait l'objet de plusieurs modifications spécialement destinées à réduire son impact, notamment en diminuant certains gabarits et en renonçant à certaines démolitions d'immeubles, afin de se conformer aux avis favorables conditionnels de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué. Il n'est pas allégué que les conditions particulières imposées par la commission de concertation n'auraient pas été respectées.

Dans son avis du 27 juin 2023, la CRMS, après avoir reconnu que ces modifications répondent à ses avis précédents à certains égards, indique notamment ce qui suit :

« B. Cependant, sur d'autres volets, le projet modifié ne répond pas (ou pas suffisamment) à la demande de la CRMS qui réitère donc sa position :

1. Malgré le maintien des immeubles Ruysbroeck, la démolition de l'immeuble Lebeau demeure inacceptable pour la CRMS. L'immeuble, dont la qualité constructive (pierres de travertin, …) et la régularité de la courbe, lui confèrent une valeur intrinsèque évidente, appartient en outre à un ensemble cohérent, qui bénéficie d'une implantation dans un site urbain majeur, et qui constitue un témoin de l'importance que l'on a donné[e] au secteur de la communication dès la fin du XIXe et dans ses développements ultérieurs. Cette démolition, outre son impact carbone, altèrerait un ensemble qui revêt en effet une valeur historique, architecturale et patrimoniale. La CRMS a déjà largement exprimé son point de vue dans son avis de 2022 (*cf*. historique point 3) qui reste d'actualité pour ce qui concerne l'immeuble Lebeau et auquel elle renvoie.



Par ailleurs, l'écriture architecturale des nouvelles façades est de moindre qualité que ce qui n'existe actuellement. La nouvelle façade de la rue Lebeau se développerait en dents de scie, contrairement à la façade actuelle, de belle facture, qui accuse avec élégance et sobriété la courbe de la rue. Elle ne souscrit pas à cette multiplication de redents et à la disparition de la typologie du front bâti linéaire et sobre.

Cette démolition est d'autant plus inacceptable que l'immeuble est inscrit à l'inventaire et constitue la zone de protection d'un bien classé.

> ▫ Zone de protection du patrimoine immobilier : la zone établie autour d'un monument, d'un ensemble, d'un site ou d'un site archéologique dont le périmètre est fixé en fonction des exigences de la protection des abords du patrimoine immobilier (art. 106 du CoBAT) (…). Dans la zone de protection visée à l'article 228, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation (art. 237, § 1er, CoBAT).
>
> ▫ L'inventaire du patrimoine immobilier réalisé en Région bruxelloise est une mission légale. Il se conçoit comme un outil de connaissance qui fixe un état des lieux global sur les biens significatifs pour l'architecture et l'histoire urbanistique de la Région.

Dès lors que les immeubles Justice et Ruysbroeck sont conservés, pourquoi ne pas les affecter au logement, et dès lors maintenir l'immeuble Lebeau et ses façades, créer le ruban commercial à son rez-de-chaussée et maintenir aux étages l'usage bureau. Cela permettrait en outre de retrouver une meilleure mixité. Le demandeur y répond* d'avance mais la CRMS n'est pas convaincue par cette réponse d'autant qu'elle n'a fait l'objet d'aucune recherche architecturale effective :

* "Pour autant que de besoin, l'on notera que la conversion de ces deux immeubles en logements n'a pas été retenue car ils présentent des défauts empêchant une bonne intégration de ce programme dans la structure existante :
- Géométrie des bâtiments existants difficile :
  - ▫ Ne permettant pas d'avoir des appartements doubles orientations ;
  - ▫ Ne permettant pas une distribution rationnelle des appartements (ratio brut/net) ;
  - ▫ Générant de nombreux vis-à-vis en intérieur d'ilot ;
- Hauteurs d'étages importantes ;

- Structure existante (colonnes) difficile à intégrer à des plans de logements ;
- Intégration de terrasses en façade existante compliquée et dénaturante pour la façade Ruysbroeck ;
- *etc.* ; ” (extrait du dossier) ».

En ce qui concerne cette démolition, la motivation formelle de l’acte attaqué indique notamment ce qui suit :

« Considérant que les travaux de démolition ont fait l’objet de remarques de la part de la CRMS et de certains réclamants ;

Que les travaux de démolition ont été fortement diminués entre les avant-projets, la demande initiale et la dernière version modifiée de la demande de permis d’urbanisme ;

Que la préservation des immeubles Sablon, Paille et Ruysbroeck, et dans une moindre mesure Justice, permettent de préserver sur le site de manière significative et représentative “l’importance que l’on a donné[e] au secteur de la communication” et ce “pan de l’histoire de l’urbanisation”, qui continue d’évoluer aujourd’hui ;

Que l’essentiel des immeubles sur le site et inscrits à l’inventaire, est préservé ; que les qualités architecturales des façades des immeubles conservés sont améliorées tant par rapport à la situation existante que par rapport au projet initial ;

Que seul l’immeuble Lebeau est cependant démoli ; que cette démolition permet de créer des commerces le long de la rue Lebeau présentant une vitrine et une entrée de plain-pied et des logements qualitatifs aux étages ;

Que les dimensions et la configuration de l’immeuble actuel ne permettent en effet pas une reconversion en commerces et en logements de qualité disposant tous de terrasses ; que pour parvenir à un projet aussi qualitatif que ce que prévoit la présente demande, il faudrait éventrer la façade, casser plusieurs dalles et en recréer, notamment au niveau des rez-de-chaussée et percer les dalles existantes en vue de créer des circulations verticales efficientes ; que de tels travaux seraient à ce point lourds qu’ils remettraient en cause l’intérêt même de la conservation de l’immeuble existant ;

Que même à envisager la réalisation de tels travaux, les hauteurs des étages existants sont importantes, induisant des espaces de logements peu adéquats avec un volume à chauffer plus important et donc un coefficient PEB faible ; que l’ajout de faux-plafonds, suggéré par des réclamants, engendrerait une perte de volume construit et ne permet donc pas d’optimiser les surfaces imperméabilisées ;

Que l’impact carbone de l’ensemble du projet a été analysé et est mis en balance avec les avantages qu’apporte le projet pour son habitabilité, sa mixité et son rapport avec les espaces publics adjacents, le quartier et la Ville ;

Que si l’écriture architecturale moderniste des façades actuelles de l’immeuble Lebeau présente effectivement une certaine qualité, ces dernières limitent néanmoins fortement le lien entre le bâti et l’espace public ; qu’il en découle que le bas de la rue Lebeau présente des rez-de-chaussée constitués de murs aveugles peu qualitatifs et peu propices à un quartier commerçant ou à un contrôle social efficace ; qu’il s’agit aujourd’hui d’un aspect particulièrement négatif de l’immeuble et qu’il y a lieu d’y remédier afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

Que les nouvelles affectations (commerces et logements) et les façades projetées, largement ouvertes au rez-de-chaussée et très dynamiques aux étages, participent à l'activation de l'espace public ; que cette activation est un enjeu important pour cette artère reliant le Sablon à la Grand Place ;

Que les commerces du rez-de-chaussée suivent la courbe de la rue ; que de ce fait, les remarques de la CRMS relatives à la nécessité de maintenir, dans le projet, la régularité de la courbe qui compose la rue Lebeau sont respectées ; que si les entrées des différents immeubles et commerces se situent parfois en retrait de l'alignement, afin de marquer leur présence, elles ne mettent cependant pas à mal cet effet de courbe, renforcé par l'architecture de la façade projetée ;

Que l'architecture variée des logements aux étages répond à la variété de niveaux et de façades des maisons faisant face au projet ; qu'une transition est par ailleurs assurée entre les immeubles davantage imposants du Mont des Arts (à l'architecture classique moderne) et les maisons citadines (XIX^{e}) du quartier du Sablon ; qu'à ce titre, entre autres, le projet s'intègre harmonieusement dans le cadre urbain environnant ;

Que cette transition atténue le contraste du projet par rapport aux maisons lui faisant face par rapport à la façade sobre, voire austère, de l'immeuble existant ;

Que la façade de l'immeuble Lebeau existant est située dans la zone de protection de la "Maison néo-Renaissance flamande" située rue Lebeau, 55 ; que cette zone ne vise pas la protection de l'immeuble Lebeau et de son architecture moderniste, mais la protection de la maison classée ; que les vues depuis ce monument seront modifiées mais que cette modification est acceptable ; que le dynamisme de la nouvelle façade de l'immeuble Lebeau répond adéquatement à la variété des maisons XIX^{e} situées de l'autre côté de la rue Lebeau ; que la nouvelle façade ne porte pas atteinte au patrimoine immobilier protégé ;

Que le projet formera, à l'échelle de l'îlot, un nouvel ensemble cohérent, s'intégrant dans le cadre urbain environnant ;

Que la démolition-reconstruction de l'immeuble Lebeau et la rénovation plus ou moins lourde des autres immeubles du site est un compromis raisonnable entre les enjeux patrimoniaux, environnementaux et urbanistiques en vigueur pour ce site ; que ce faisant, le projet s'inscrit dans les objectifs de développement régional tels que décrits aux articles 2 et 3 du CoBAT ; qu'en effet, le projet permet de rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager et par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ainsi que de la mobilité ».

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 la commission de concertation et par l'auteur de l'acte attaqué, qui a adéquatement motivé sa décision sur ce point.

Cette motivation démontre 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. Elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé pouvoir s'écarter de l'avis simple de la CRMS quant à la démolition de l'immeuble Lebeau. Elle donne des explications précises sur les motifs pour lesquels cette option a été préférée à une rénovation compte tenu des caractéristiques du bâtiment existant. Elle constate, sans qu'une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation ne soit démontrée, que bien que cet immeuble se situe dans une zone de forte mixité le long d'un liseré de noyau commercial, il présente des éléments architecturaux qui ne sont pas adaptés à la construction au rez-de-chaussée de commerces présentant une vitrine et une entrée de plain-pied et aux étages de logements qualitatifs, notamment en raison de la présence d'une plinthe d'une hauteur d'environ 1,80 mètre que l'acte attaqué qualifie de « murs aveugles » et d'une hauteur sous plafond inadaptée pour des logements efficients.

En l'absence d'une protection patrimoniale produisant des effets juridiques, aucune disposition légale ou réglementaire invoquée dans le moyen ne prévoit une exigence de motivation renforcée imposant à l'autorité de démontrer l'existence d'une contrainte technique rendant impossible ou extrêmement difficile la conversion d'un immeuble aux fonctions souhaitées par le demandeur de permis avant de pouvoir autoriser sa démolition. L'acte attaqué n'est pas tenu de donner les motifs de ses motifs et il n'est pas démontré que le constat selon lequel les travaux nécessaires pour transformer l'immeuble existant « seraient à ce point lourds qu'ils remettraient en cause l'intérêt même de la conservation de l'immeuble existant » est erroné.

En ce qui concerne l'immeuble à reconstruire, même si la courbe caractéristique de la rue Lebeau ne se situe plus au niveau des façades du rez-de-chaussée, le projet conserve une structure courbe supportée par des colonnes. Par ailleurs, ainsi que le relève la motivation de l'acte attaqué, la façade moderniste de l'immeuble Lebeau n'existait pas à l'époque de la construction du monument classé situé au n° 55 en manière telle qu'il n'existait pas un lien architectural particulièrement ténu entre les deux façades.

Le Conseil d'État ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité quant au caractère suffisamment « dynamique » de la nouvelle façade de l'immeuble Lebeau ni au sujet de son « adéquation » avec les façades des maisons du XIX^{e} siècle situées de l'autre côté de la rue. La circonstance que l'auteur de l'acte attaqué ne partage pas l'opinion de la CRMS quant à l'intégration harmonieuse du projet dans le cadre urbain environnant n'implique pas qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise à ce sujet.

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 procède d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse, ni que cette dernière s'est fondée sur des éléments erronés sur ce point.

Le premier moyen n'est pas fondé.

Il convient dès lors de rouvrir les débats pour permettre à l'auditeur désigné par l'auditeur général adjoint d'examiner les deux autres moyens.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Ch.B, É. F. et Y. d. est accueillie.

La requête en intervention introduite par la SRL Bayer Family, la SA Calessa, C. C., L. C., la SRL Donck Décoration, la SRL Erdo, la SRL Fleur et Déco, la SRL Fine Bakery, la SNC Gallery Desmet, la SA Hotel Exploitatiemaatschappij Diegem, la SRL La Cave de la Mère Germaine, la SRL Le Prime-Time, la SA Manufero, la SRL Scratch, la SRL Sharp and Shine, la SA Sontag, la SRL Sylexis, la SRL Take Five Brussels, la SRL The Belgian Chocolate Makers, la SRL VSM et la SRL Wet.Be est accueillie.

Il est donné acte du désistement de la société anonyme Artimo, de G. V. et de C. B. de leurs requêtes en intervention.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

Le membre de l'auditorat désigné par l'Auditeur général adjoint est chargé de déposer un rapport complémentaire.

Article 4.

La société anonyme Artimo, Georges Van Cauwenbergh et Claude Boisseau Baudry supportent chacun le droit de 150 euros lié à leur requête en intervention.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé, le 29 septembre 2026, par la XV^e^ chambre du Conseil d'État, composée de :

Marc Joassart,	conseiller d'État, président f.f.,
Élisabeth Willemart,	conseillère d'État,
Joëlle Sautois,	conseillère d'État,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Frédéric Quintin Marc Joassart