

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 267.864 du 29 septembre 2026

A. 241.634/XV-5839

En cause :

1. **l'association sans but lucratif
ASSOCIATION DU PATRIMOINE ARTISTIQUE,**
2. **A. L.,**
ayant toutes deux élu domicile chez
M^{es} Jacques SAMBON
et Erim AÇIGÖZ, avocats,
boulevard Reyers, 110
1030 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 requérantes en intervention :

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} Olivier DI GIACOMO
et Guan SCHAIKO, avocats,
2. **la société anonyme ARTIMO,**
3. **la société à responsabilité limitée BAYER FAMILY,**
4. **la société anonyme CALESSA,**
5. **C. C.,**
6. **L. C.,**
7. **N. C.,**
8. **la société à responsabilité limitée
DONCK DÉCORATION,**
9. **la société à responsabilité limitée ERDO,**
10. **la société à responsabilité limitée
FLEUR ET DÉCO,**
11. **la société à responsabilité limitée
FINE BAKERY,**
12. **la Fondation FRISON HORTA,**
13. **la société en nom collectif GALLERY DESMET,**

14. la société anonyme
HOTEL EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ DIEGEM,
 15. la société à responsabilité limitée
LA CAVE DE LA MÈRE GERMAINE,
 16. la société à responsabilité limitée
LE PRIME-TIME,
 17. la société anonyme MANUFERO,
 18. la société à responsabilité limitée
MERLIN HOLDCO,
 19. l'association sans but lucratif SABLON, QUARTIER
DES ARTS ET DU COMMERCE,
 20. la société à responsabilité limitée SCRATCH,
 21. la société à responsabilité limitée
SHARP AND SHINE,
 22. la société anonyme SONTAG,
 23. la société à responsabilité limitée SYLEXIS,
 24. la société à responsabilité limitée
TAKE FIVE BRUSSELS,
 25. la société à responsabilité limitée
THE BELGIAN CHOCOLATE MAKERS,
 26. la société à responsabilité limitée VSM,
 27. G. V.,
 28. la société à responsabilité limitée WET.BE,
- ayant tous élu domicile
M^{es} Charles PONCELET
et Cédric LEPERS, avocats,
rue de la Régence, 58 bte 8
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 8 avril 2024, les parties requérantes demandent l'annulation de « la décision du Fonctionnaire délégué du 9 février 2024 qui accorde un permis d'urbanisme à la société anonyme Lebeau Development pour rénover et transformer quatre immeubles de bureaux, démolir l'immeuble de bureau situé sur la rue Lebeau et y reconstruire un immeuble à appartements de 64 logements, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager un parking en sous-sol de 160 emplacements ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 17 juin 2024, la société anonyme Lebeau Development demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite le 12 juillet 2024, la SA Artimo, la SRL Bayer Family, la SA Calessa, C.C., L. C., N. C., la SRL Donck Décoration, la SRL Erdo, la SRL Fleur et Déco, la SRL Fine Bakery, la Fondation Frison Horta, la SNC Gallery Desmet, la SA Hotel Exploitiemaatschappij Diegem, la SRL La Cave de la Mère

Germaine, la SRL Le Prime-Time, la SA Manufero, la SRL Merlin Holdco, l'ASBL Sablon, Quartier des Arts et du Commerce, 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., la SRL Wet.Be demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique 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.

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

Les parties ont chacune 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 Jacques Sambon, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaisant pour la partie adverse, M^{es} Michel Karolinski et Olivier Di Giacomo, avocats, comparaisant pour la première partie requérante en intervention, M^e Charles Poncelet, avocat, comparaisant pour les deuxième à vingt-huitième parties requérantes en intervention, 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 du 22 mars 2024 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.259.232) prononcé en référé dans l'affaire enrôlée sous le numéro A. 241.466/XV-5820. Il convient de s'y référer.

IV. Désistements

Le 26 août 2025, la société anonyme Artimo et G. V. ont déposé sur la plateforme du Conseil d'État un courrier indiquant qu'ils se désistaient de leur intervention.

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

V. Interventions

La société anonyme Lebeau Development étant la bénéficiaire du permis attaqué, elle justifie d'un intérêt à intervenir en la cause. Il y a en conséquence lieu d'accueillir sa requête en intervention.

En tant que commerçants et habitants du quartier concernés par l'acte attaqué, les autres parties requérantes en intervention ont intérêt au bon aménagement de leur quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier leur environnement ou d'affecter leur cadre de vie ou au contraire de le défendre.

Il y a en conséquence lieu d'accueillir leur requête en intervention.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen est pris de la « violation des articles 2, 3, 188, 190, 207, 237 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire [CoBAT], de la prescription n° 21 du Plan régional d'affectation du sol [PRAS] relative à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement [ZICHEE], des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de l'effet utile de l'enquête publique, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Les parties requérantes critiquent la motivation du permis en ce qu'elle justifie la démolition des immeubles sis rue Lebeau, n°s 2 et 4, et place de la Justice,

n^{os} 2 et 3. Elles soutiennent que ces motifs ne sont ni pertinents ni dûment établis et qu'ils ne rencontrent pas adéquatement les analyses effectuées par la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) ainsi que par les réclamants lors de l'instruction de la demande de permis.

Elles font valoir que les bâtiments concernés présentent un intérêt patrimonial intrinsèque et s'insèrent dans un environnement architectural – l'îlot formé par les bâtiments de l'ancienne Régie des télégraphes et téléphones (RTT) – disposant de qualités d'ensemble. Elles rappellent que la façade rue Lebeau du projet se situe en zone de protection d'une maison classée néo-Renaissance flamande sise au n° 55 de la même rue, qu'elle fait face à la maison Frison classée au n° 37, que l'ensemble de l'îlot est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il est repris dans une ZICHEE du PRAS. Elles relèvent que la CRMS a, dans ses avis des 13 juillet 2022 et 27 juin 2023, longuement développé les motifs justifiant le maintien des constructions existantes au regard de leur intérêt patrimonial et que de nombreuses réclamations ont sollicité la conservation du bâti existant.

En ce qui concerne la mixité des fonctions et la convertibilité des immeubles existants, elles soutiennent qu'en zone de forte mixité au sens du Plan régional d'affectation du sol, aucune obligation ne s'impose de convertir des bâtiments en logement ou en commerce et que, compte tenu de l'intérêt patrimonial du bien, la partie adverse devait examiner d'autres affectations. Elles observent que le liseré de noyau commercial n'impose pas davantage la création de commerces, ce que l'auteur de l'acte attaqué a admis pour la partie du projet située rue de la Paille où il ne les impose pas. Elles ajoutent que le projet porte atteinte à la mixité des fonctions à l'échelle du quartier en faisant disparaître la fonction tertiaire dans un environnement déjà fortement résidentiel et commercial, et que l'augmentation de l'offre commerciale de l'ordre de deux à cinq pour cent ne peut être considérée comme substantielle. Elles font valoir enfin que l'inadaptabilité des bâtiments existants à de nouvelles affectations n'est pas démontrée, qu'elle ne repose sur aucune analyse technique et objective préalable, et que les motifs de l'acte attaqué sont, sur ce point, trop généraux.

Quant à l'intérêt patrimonial des immeubles existants et au maintien des qualités d'ensemble, elles soutiennent que la motivation de l'acte attaqué est contredite par l'avis de la CRMS, par l'inscription du site en ZICHEE au PRAS et par sa reprise à l'inventaire du patrimoine architectural. Au regard de la définition d'ensemble donnée par l'article 206, 1°, b), du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 février 2024 relatif à l'inventaire du patrimoine immobilier, elles considèrent que les démolitions autorisées entrent en

contradiction avec la valeur d'ensemble du site, d'autant plus que les caractéristiques fondamentales de l'existant – notamment la courbure de la façade rue Lebeau – ne sont pas reprises dans le projet.

S'agissant de l'intégration des constructions projetées, elles soutiennent que la motivation de l'acte attaqué est incompréhensible dès lors que le projet propose une architecture en rupture totale avec les constructions existantes et avec les constructions voisines. Elles relèvent que l'auteur de l'acte attaqué ne tient pas compte des immeubles limitrophes qui forment, au sein de l'îlot, une unité historique et architecturale, et que l'architecture nouvelle ne se rapproche en rien des habitations sises du côté impair de la rue Lebeau, ni plus généralement du quartier du Sablon, lequel se caractérise par des maisons bourgeoises mitoyennes, des toitures en pente et un gabarit sans commune mesure avec celui du projet.

Elles concluent que les motifs avancés par la partie adverse pour justifier les démolitions ne sont pas pertinents, ni dûment établis, et qu'ils ne tiennent pas suffisamment compte des impératifs de conservation d'un bien disposant d'un intérêt patrimonial.

Dans leur mémoire en réplique, elles font valoir que l'implantation dans une ZICHEE, l'inscription du site à l'inventaire du patrimoine architectural, sa localisation en zone de protection de plusieurs monuments classés et les analyses fournies par la CRMS et les réclamants imposent à l'autorité une obligation de motivation renforcée quant à l'opération de démolition-reconstruction.

Elles soutiennent que la démonstration de l'inadaptabilité des bâtiments existants à d'autres affectations fait défaut. Le rapport d'incidences se borne, selon elles, à pointer des difficultés de chantier ou de qualité des logements, sans établir une impossibilité technique de reconvertir le bâti, alors que celui-ci se trouve en bon état de conservation. Elles ajoutent que la CRMS a précisément envisagé une solution médiane, consistant à maintenir l'affectation de bureaux dans l'immeuble Lebeau tout en accueillant les nouvelles surfaces de logement dans les bâtiments Justice et Ruysbroeck, ce qui démontre qu'une mixité fonctionnelle compatible avec la conservation du patrimoine bâti était envisageable, contrairement à ce que prétend l'acte attaqué.

Elles contestent la qualification de mur aveugle retenue par la partie adverse en relevant que l'immeuble Lebeau comporte de nombreuses baies et une large porte d'entrée, et que l'implantation de commerces dans des bâtiments comportant un soubassement en pierre naturelle est courante dans le centre historique de Bruxelles. Elles soutiennent qu'il n'est pas démontré qu'une activation du rez-de-

chaussée par une fonction commerciale, ou par toute autre affectation à caractère public, serait impossible en conservant les caractéristiques existantes du bâtiment.

Quant à l'intégration des constructions projetées, elles maintiennent que le projet est en rupture avec les constructions voisines, qu'il n'en reprend pas les caractéristiques essentielles – interruption de la courbe de la rue Lebeau et de la façade unie d'inspiration moderniste – et qu'il porte atteinte aux deux maisons classées de la rue Lebeau.

Dans leur dernier mémoire, elles répondent à l'exception d'irrecevabilité du moyen soulevée par la partie adverse dans son dernier mémoire au motif que l'immeuble rue Lebeau ayant été démoli conformément au permis attaqué, une annulation fondée sur ce moyen ne serait pas de nature à leur procurer un avantage. Elles font valoir que, en vertu de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, leur intérêt au recours, qui n'est pas contesté, leur permet d'invoquer tout moyen susceptible de modifier le sens de la décision prise ou de concerner une garantie procédurale et que la démolition des bâtiments peu après la délivrance du permis ne les prive pas de leur intérêt au moyen. Elles soutiennent qu'à suivre la position de la partie adverse, l'exécution complète d'un permis suffirait à empêcher toute critique de sa légalité, ce qui ne se peut.

Sur le fond, elles soulignent que, par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024, l'immeuble dont la démolition est autorisée a été inscrit à l'inventaire officiel du patrimoine immobilier, ce qui confirme son intérêt architectural, et que le moyen n'est, au demeurant, pas pris de la violation de l'article 333 du CoBAT. Elles considèrent que, lorsqu'elle est saisie, la CRMS peut, quelle que soit la base légale, donner un avis sur tous les aspects patrimoniaux du projet et que l'article 237 du même Code a pour seul objet que de fixer les conditions de soumission à l'avis, sans en restreindre la portée. Elles ajoutent que, dans la perspective des deux monuments classés situés rue Lebeau et place du Grand Sablon, les bâtiments démolis se situent dans les mêmes angles paysagers, de sorte que la Commission était en droit de remettre en cause la pertinence des démolitions et des choix architecturaux.

Elles soutiennent enfin que la partie adverse ne peut, sans contradiction, soutenir à la fois que l'immeuble présente une horizontalité créant un mur aveugle et reconnaître l'existence de baies et d'entrées, et qu'il appartient à l'autorité, lorsqu'elle s'écarte des avis circonstanciés rendus à l'occasion de la procédure de demande de permis, d'expliquer pourquoi elle ne suit pas les conclusions de la CRMS.

VI.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. § 1^{er}. 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 1^{er}, 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, § 1^{er} du même Code est libellé de la manière suivante :

- « Art. 237. § 1^{er}. 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, § 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.

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 n^{os} 3,5,7,9,11,13, rue Lebeau n^{os} 2-8, 10-12 et 14-16, rue de Ruysbroeck n^o 7 et place de la Justice n^{os} 6-7. Le projet prévoit la démolition de l'immeuble sis rue Lebeau n^{os} 2 à 8, soit un bâtiment administratif de 1954 ayant appartenu à la RTT, en liaison et accolé à la façade arrière des n^{os} 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 1^{er} janvier 1932 et n'ayant pas fait l'objet d'une procédure de classement, cet immeuble ne faisait l'objet 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, § 1^{er}, 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 n^{os} 2 et 4 ou depuis ces derniers.

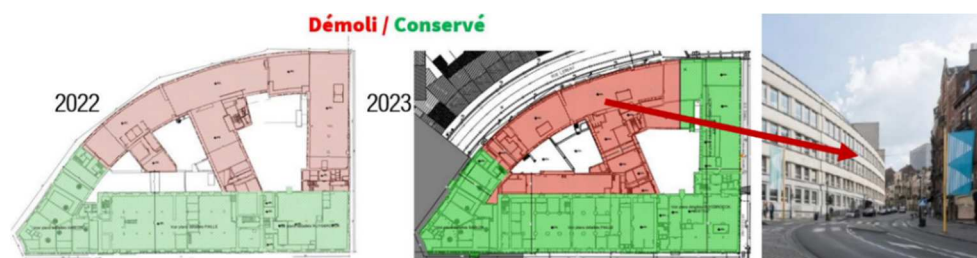
La circonstance que le projet se situe dans une ZICHEE implique, conformément à la prescription particulière 21 du PRAS, qu'il doit se conformer aux conditions particulières fixées par la commission de concertation, à défaut de conditions particulières fixées par un plan particulier d'affectation du sol, 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'ont 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 XIX^e et dans ses développements ultérieurs. Cette démolition, outre son impact carbone, altérerait 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, § 1^{er}, du 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 Ruysbroek 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 Ruysbroek, 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 efficaces ; 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 des parties requérantes quant au fait qu'elles estiment qu'en l'espèce, une rénovation aurait été préférable à une démolition-reconstruction relèvent de l'opportunité, celles-ci entendant substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité compétente. Elles ne démontrent 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 trois autres moyens.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Lebeau Development est accueillie.

La requête en intervention introduite par la SRL Bayer Family, la SA Calessa, C. C., L. C., N. C., la SRL Donck Décoration, la SRL Erdo, la SRL Fleur et Déco, la SRL Fine Bakery, la Fondation Frison Horta, la SNC Gallery Desmet, la SA

Hotel Exploitiemaatschappij Diegem, la SRL La Cave de la Mère Germaine, la SRL Le Prime-Time, la SA Manufero, la SRL Merlin Holdco, l'ASBL Sablon, Quartier des Arts et du Commerce, 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 et G. V. de leur requête 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 et Georges Van Cauwenbergh supportent chacun le droit de 150 euros lié à leur 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,
Élisabeth Willemart,
Joëlle Sautois,
Frédéric Quintin,

conseiller d'État, président f.f.,
conseillère d'État,
conseillère d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Marc Joassart