

AVOCATS ASSOCIÉS

05 JUL. 2016

Gilbert DEMEZ

Pierre-Paul VAN GEUCHTEN

Martine GOEMAERE

Jacques SAMBON

Anne BOUCQUEY

Jean-Philippe GOBIET

Alexandra BOËL

Virginie GRAULICH

Ivan FICHER

Madame Hélène QUOIDBACH  
Inter-Environnement Bruxelles  
rue du Chimiste, 34-36

**1070 BRUXELLES**

Gilles de FOY

Karim SHEIKH HASSAN

Florent HAYOIS

Fanny Van de WIJNGAERT

Dayuma ZAMBRANO

A.S.B.L. G.A.Q.  
rue Luther, 24

**1000 BRUXELLES**

Madame, Monsieur,

**Concerne** : Inter-Environnement Bruxelles - Groupe d'animation du quartier européen

**M. réf.** : 58217/JS

**V. réf.** :

J'ai le plaisir de vous communiquer, en annexe, l'arrêt du Conseil d'Etat dans le recours introduit contre le permis d'urbanisme délivré le 27 octobre 2011 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles à la SA VM Property I et à la SPRL VM Property II relatif à un bien sis îlot formé par la rue Van Maerlant, la rue Belliard, la chaussée d'Etterbeek et la place Jean Rey 8 – parcelle cadastrale 5<sup>ème</sup> division, section E, n° 424 C – pour construire un ensemble d'immeubles comprenant 272 logements, des équipements et des surfaces commerciales au rez-de-chaussée ainsi que 196 emplacements de parking en sous-sol.

Nonobstant un rapport contraire, le Conseil d'Etat annule le permis.

Nous ne pouvons que nous en réjouir.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Jacques SAMBON



CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 235.272 du 29 juin 2016

203.435/XV-1849

En cause : **1. l'a.s.b.l. INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES,**  
**2. l'a.s.b.l. GROUPE D'ANIMATION**  
**DU QUARTIER EUROPÉEN**  
**DE LA VILLE DE BRUXELLES,**  
ayant élu domicile chez  
Me J. SAMBON, avocat,  
rue des Coteaux 227  
1030 Bruxelles,

contre :

**1. la ville de Bruxelles,**  
**2. la Région de Bruxelles-Capitale.**  
ayant élu domicile chez  
Me J.-P. LAGASSE, avocat,  
place Jamblinne de Meux 41  
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

**1. la s.a. VM PROPERTY I,**  
**2. la s.a. VM PROPERTY II,**  
ayant élu domicile chez  
Mes M. KESTEMONT  
et Fr. DE MUYNCK, avocats,  
galerie du Roi 10  
1000 Bruxelles.

---

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV<sup>e</sup> CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 janvier 2012 par laquelle l'a.s.b.l. Inter-Environnement Bruxelles et l'a.s.b.l. Groupe d'Animation du Quartier Européen de la Ville de Bruxelles, dit «Quartier Nord – Est» demandent l'annulation:

- du permis d'urbanisme délivré le 27 octobre 2011 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles à la s.a. «VM Property I» et à la s.p.r.l. «VM Property II», relatif à un bien sis dans l'îlot formé par la rue Van Maerlant, la rue Belliard, la chaussée d'Etterbeek et la place Jean Rey, 8, parcelle cadastrale 5<sup>e</sup> division, section E, n° 424 C, en vue de la construction d'un ensemble d'immeubles comprenant 272 logements, des équipements et des

surfaces commerciales au rez-de-chaussée ainsi que 196 emplacements de parking en sous-sol,

- de la décision du fonctionnaire délégué du 12 septembre 2011 accordant les dérogations aux prescriptions du Règlement général d'urbanisme;

Vu l'ordonnance du 17 avril 2012 qui accueille la demande d'intervention de la s.a. VM PROPERTY I et de la s.a. (autrefois s.p.r.l.) VM PROPERTY II introduite le 3 avril 2012;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. P. DEBROUX, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 14 décembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 5 janvier 2016 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour les parties adverses, et Mes M. KESTEMONT et Fr. DE MUYNCK, avocats, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, M. P. DEBROUX, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le terrain concerné par le projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué est situé sur le territoire de la ville de Bruxelles et est délimité par la rue Belliard, la rue Van Maerlant, la chaussée d'Etterbeek et la place Jean Rey. Tous les bâtiments de cet îlot ont été démolis au cours des années 1980 et ce, dans le cadre des grands travaux réalisés dans le quartier européen à cette époque.

En mai 2009, la s.p.r.l. Van Maerlant Social introduit une demande de permis d'urbanisme visant à construire sur ledit terrain un ensemble d'immeubles comprenant 220 logements, des équipements et des surfaces commerciales au rez-de-chaussée ainsi que 195 emplacements de parking en sous-sol. Cette demande a abouti à la délivrance d'un permis d'urbanisme en date du 26 août 2010. Le projet autorisé par ce permis d'urbanisme, qui n'a fait l'objet d'aucun recours, présente de très nombreuses similitudes avec le projet autorisé par le permis attaqué en la présente affaire, la différence consistant essentiellement dans l'ajout de quelques niveaux à l'immeuble dénommé «Lisbon», qualifié de «tour» d'angle.

Le 3 janvier 2011, une demande de permis d'urbanisme est introduite par Marnix Galle, agissant au nom de la s.a. «VM Property I», d'une part, et de la s.p.r.l. «VM Property II», d'autre part, en vue de la construction, sur le même terrain, d'un ensemble d'appartements, de commerces et d'équipements de R+3 à R+24 avec parking en sous-sol de 196 emplacements.

Dans la partie «justification et contexte de la demande» du rapport d'incidences joint à la demande de permis d'urbanisme, l'historique du site est rappelé et il est précisé que le projet faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme s'inspire largement du projet autorisé par le permis du 26 août 2010. Les adaptations concernent l'augmentation du nombre de logements programmés (272 au lieu de 220) et, par voie de conséquence, du gabarit de certains immeubles ainsi que la suppression d'un accès et d'un parking propre à l'entité «bureaux», les sous-sols de l'entité «logements» regroupant désormais l'ensemble des parkings «bureaux + logements» sur trois niveaux au lieu de deux.

Cette demande de permis ne concerne que les immeubles de logements, y compris les parkings souterrains. Elle ne porte pas sur un immeuble de bureaux, projeté à l'angle de la rue Van Maerlant et de la rue Belliard, et qui fait l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme.

Le bien concerné par la demande est situé, au PRAS, en zone d'habitation, en zone administrative et en espace structurant.

L'accusé de réception du dossier complet de la demande de permis porte la date du 15 juin 2011.

Une enquête publique est organisée sur le territoire de la ville de Bruxelles du 19 juin au 3 juillet. Cinq réclamations ou demandes d'être entendu par la commission de concertation sont introduites.

En sa séance du 12 juillet, la commission de concertation émet un avis favorable motivé comme suit:

« Considérant que la demande crée de nombreux logements dans un quartier à forte dominance administrative;

Considérant que l'architecture des façades, en particulier celle de la place Jean Rey, a été améliorée par rapport au permis délivré;

Considérant que le ratio de parking de 0,62 par logement est acceptable tenant compte de la très bonne desserte du quartier par les transports en commun. ».

Le 20 juillet, le collège des bourgmestre et échevins adopte la résolution suivante:

« 1. Admettre les travaux sans préjudice des droits civils des tiers et à condition:

a) de ne prévoir que 300 m<sup>2</sup> de commerce en zone d'habitation;

b) que les logements soient conformes au règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), Titre II (normes d'habitabilité);

c) de rendre les immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite conformément au R.R.U., Titre IV;

d) de fournir un engagement relatif au passage public sur sol privé le long de la rue Belliard.

2. Transmettre le dossier au fonctionnaire délégué pour avis et accord sur les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 7 et 8 et Titre VIII, article 6 en application de l'article 153, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du Territoire (CoBAT).

3. Ne délivrer le permis d'urbanisme qu'après correction des plans dans le sens souhaité (cf. point 1) en application de l'article 191 du COBAT ».

Le 12 septembre, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable et accorde les dérogations aux articles 8, 10 et 13 du Titre I ainsi qu'aux articles 3 et 6 du Titre VIII du R.R.U. pour les motifs suivants:

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone administrative et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à construire un ensemble d'immeubles comprenant 272 logements (29040 m<sup>2</sup>), des équipements (627 m<sup>2</sup>), des surfaces commerciales (1159 m<sup>2</sup>), soit un total de 30825 m<sup>2</sup>, ainsi que 196 emplacements de parking en sous-sol.

Considérant que la présente demande est liée à une seconde, introduite le même jour par les mêmes demandeurs, visant à construire un immeuble de bureaux (R-F9) de 5.302 m<sup>2</sup> [...]; que ces deux dossiers sont instruits concomitamment;

Considérant qu'un certificat d'urbanisme [...] a été délivré au SPF Mobilité et Transports pour cet îlot le 11/05/2007 ayant pour objet la "construction d'un ensemble de 169 logements (21690 m<sup>2</sup>), de commerces (1600 m<sup>2</sup>), d'équipements (950 m<sup>2</sup>) et 195 emplacements de parking sur l'îlot Van Maerlant";

Considérant qu'un permis d'urbanisme [...] a été délivré le 10/09/2010 ayant pour objet la "construction d'un ensemble d'immeubles comprenant 220 logements, 727 m<sup>2</sup> d'équipements et 689 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales au rez-de-chaussée ainsi que 195 emplacements de parking en sous-sol";

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);

Considérant que le projet déroge au Titre I, art. 8 (hauteur), art. 10 (saillie), art. 13 (maintien d'une surface perméable) et au Titre VIII, art. 3 (rampe de parking) et art. 6 (nombre d'emplacement de parking) du R.R.U.;

Considérant que les deux demandes de permis (logements et bureaux) sont liées et forment un ensemble qui couvre tout l'îlot concerné et qui doit donc être considéré comme une construction isolée au sens du R.R.U.;

Considérant la situation de la demande à l'égard des prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme lié à la fermeture des vitrines commerciales (R.C.U.);

Considérant les motifs d'enquête (projet mixte, rapport d'incidences, modification des caractéristiques urbanistiques, atteinte à l'intérieur d'îlot, commerce de + de 150 m<sup>2</sup> et commerce au 1<sup>er</sup> étage en zone d'habitation, dérogations au R.R.U.);

Considérant que la demande a suscité 5 réactions lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/06/2011 au 03/07/2011;

Considérant que celles-ci émanent du Groupe d'Animation du Quartier Européen de la Ville de Bruxelles (G.A.Q.), du Brusselse Raad voor het Leefmilieu (B.R.A.L.), d'Inter-Environnement Bruxelles (I.E.B.) et de 2 riverains;

Considérant qu'elles portent principalement sur la densité et le manque de mixité des logements, sur la gestion des logements conventionnés à long terme, sur le gabarit projeté côté place Jean Rey, sur les ombres projetées et les courants d'air qui pourraient être générés par une tour de 24 étages, ainsi que sur la performance énergétique estimée insuffisante;

Considérant l'avis de la commission de concertation du 12/07/2011:

*"Considérant que la demande crée de nombreux logements dans un quartier à forte dominance administrative;*

*Considérant que l'architecture des façades, en particulier celle de la Place Jean Rey, a été améliorée par rapport au permis délivré;*

*Considérant que le ratio de parking de 0,62 par logement est acceptable tenant compte de la très bonne desserte du quartier par les transports en commun,*

*FAVORABLE";*

Considérant que la superficie de logements conventionnés sera de 50 % des 18.700 m<sup>2</sup> de logements tel que prévu dans le cahier des charges de la vente du terrain;

Considérant que les modalités relatives à la répartition et à la gestion de ces logements conventionnés ne sont pas liées au permis d'urbanisme;

Considérant que la demande prévoit une diversité de type de logements répartis comme suit : 40 % de studio ou d'une chambre, 31 % de 2 chambres et 28 % de 3 chambres;

Considérant que cette répartition répond au souhait actuel de mixité sociale et de structure familiale variée de la population appelée à fréquenter ce quartier;

Considérant que le commerce est prévu principalement le long de la rue Belliard et que les équipements sont prévus principalement le long de la chaussée d'Etterbeek;

Considérant que ces implantations résultent des contraintes du PRAS;

Considérant en effet que le PRAS autorise jusqu'à 1.000 m<sup>2</sup> de commerce en zone administrative et 150 m<sup>2</sup> en dehors du liseré de noyau

commercial en zone d'habitation, ce seuil pouvant être porté à maximum 300 m<sup>2</sup> moyennant mesures particulières de publicité;

Considérant que la diversité d'affectations (logements, commerces et équipements) renforcera le tissu social de ce quartier et concrétisera la politique de revitalisation de l'habitat;

Considérant que si la densité est assez forte (P/S = 6.9), elle n'est pas exagérée pour ce quartier qui jouxte la rue de la Loi où la Région projette d'arriver à un P/S de 8;

Considérant que cette densité permet l'apport de nombreux logements dans un quartier à forte dominance administrative et ainsi de rééquilibrer une certaine mixité de fonctions;

Considérant que l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 %;

Considérant que l'intérieur d'îlot sera aménagé en jardin "commun";

Considérant que le gabarit général varie de R+7 à R+11 et qu'une tour de R+24+étage technique est prévue à l'angle de la chaussée d'Etterbeek et de la place Jean Rey;

Considérant que la tour permet de densifier le site tout en préservant des espaces libres;

Considérant que la problématique des ombres projetées a été étudiée dans le rapport d'incidences; que celui-ci démontre que la tour de 24 étages n'est pas plus préjudiciable qu'un bâtiment moyen plus massif pour son entourage dans la mesure où le profil effilé de la tour limite l'effet de l'ombre portée à des périodes courtes;

Considérant que la tour est implantée à l'écart des logements existants et présente une bonne orientation pour limiter l'ombre portée sur ceux-ci;

Considérant qu'il s'agit d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot; que la tour n'occupe qu'une portion réduite de l'îlot (environ 10 %) et qu'elle permet de créer un jeu de perspectives depuis et vers le parc Léopold et qu'elle constitue un signal tant urbanistique vers et depuis la chaussée d'Etterbeek que de redéploiement du logement dans un quartier administratif;

Considérant, s'agissant de la problématique du vent, que l'îlot Van Maerlant se situe dans une cuvette et que les immeubles projetés seront accolés les uns aux autres, ce qui a pour avantage de fortement diminuer les effets de vent que peut parfois créer la construction d'une tour;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre I, art. 8, relative à la hauteur de cette tour, est acceptable;

Considérant que le parti architectural adopté assure à l'ensemble des immeubles une qualité esthétique en rapport avec les constructions environnantes;

Considérant que les bâtiments projetés rue Belliard seront en recul de l'alignement afin de répondre aux exigences du service d'incendie;

Considérant que la demande déroge à l'art. 10 du R.R.U. en ce que la saillie à l'angle de la chaussée d'Etterbeek et de la place Jean Rey dépasse les 100 cm;

Considérant que le débordement de cet angle est motivé par des raisons esthétiques; qu'effectivement ce débordement ponctue adéquatement l'angle de l'immeuble et que cette rupture participe à la composition des façades entre les étages supérieurs et les devantures; que, par conséquent, la dérogation est acceptable;

Considérant que le fait que les sous-sols recouvrent l'entièreté de la parcelle est acceptable, vu la densité de logements, la nécessité de prévoir des parkings et les dimensions de l'intérieur d'îlot, cet îlot étant d'ailleurs déjà entièrement imperméabilisé (parking);

Considérant dès lors que la dérogation à l'art. 13 du Titre I du R.R.U.



est acceptable;

Considérant que le parking compte 196 emplacements;

Considérant que les nouveaux logements se situent dans un quartier où l'accès aux transports en commun est d'excellente qualité;

Considérant que 284 emplacements pour vélos sont prévus;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre VIII, art. 6, relative au nombre d'emplacements de parking, est acceptable;

Considérant que la dérogation à l'art. 3 du titre VIII du R.R.U. est justifiée par des motifs de rationalisation du parking; qu'étant donné que la dérogation est minime (5 % au lieu de 4 %), celle-ci est acceptable;

Considérant que les commerces ne disposeront pas de volets vu que les vitrines seront en verre feuilleté;

Vu l'avis sans objection de Vivaqua;

Vu l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité;

Considérant que certaines façades présentent un aplat encore trop monotone; qu'il y a lieu par conséquent, pour accentuer le jeu de volumes, de redistribuer sur les plans de ces façades les différents matériaux à savoir pierre naturelle, béton architectonique et enduits sur isolant, en gardant les mêmes tonalités de base que celles figurant dans la demande;

Considérant que le projet prévoit des fonctions d'animation aux rez-de-chaussée, ce qui est de nature à revitaliser les voiries;

Considérant que le parti architectural adopté assure à l'ensemble des immeubles une qualité esthétique en rapport avec les constructions environnantes;

Considérant que la demande restructure le tissu urbain, recrée des fronts bâtis et offre 272 logements dans ce quartier administratif;

Considérant, pour tous ces motifs, que la demande est conforme au bon aménagement des lieux,

**Avis FAVORABLE à condition:**

- de modifier les revêtements des façades des résidences Rome, Paris ainsi que le premier registre de la façade Lisbonne (côté nord-ouest) afin qu'y soient redistribués les différents matériaux de façade (pierre naturelle, béton architectonique et enduits sur isolant), en gardant les mêmes tonalités de base que celles figurant dans la demande;

- de ne prévoir que 300 m<sup>2</sup> de commerce en zone d'habitation;

Les dérogations aux articles 8, 10 et 13 du Titre I et aux art. 3 et 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Le permis d'urbanisme ne peut être délivré qu'après réception des plans modifiés conformément aux conditions imposées ci-dessus (en application de l'article 191 ou 126/1 du CoBAT)».

Il s'agit du second acte attaqué.

Les demandeurs de permis déposent des plans modificatifs sur la base de l'article 191 du CoBAT.

Le 27 octobre, le collège délivre le permis. Il s'agit du premier acte attaqué, lequel est rédigé comme suit:

« [...]

Vu la demande introduite par la s.a. VM PROPERTY I et la s.p.r.l. VM PROPERTY II [...] relative à un bien sis [dans l']îlot formé par la rue Van Maerlant, la rue Belliard, la chaussée d'Etterbeek et la place Jean

Rey 8 - parcelle cadastrale 5<sup>e</sup> division, section E, n° 424C et tendant à construire un ensemble d'immeubles comprenant 272 logements, des équipements et des surfaces commerciales au rez-de-chaussée ainsi que 196 emplacements de parking en sous-sol;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 15/06/11;

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 19/06/11 au 03/07/11 et que 5 réclamations ont été introduites; que le Collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 12/07/11;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit : voir annexe (page 5),

**ARRÊTE :**

Article 1<sup>er</sup>. Le permis est délivré à la s.a. VM PROPERTY I et à la s.p.r.l. VM PROPERTY II, 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 (R.R.U.);
- vu le règlement communal d'urbanisme lié à la fermeture des vitrines commerciales (R.C.U.);
- vu l'arrêté du conseil communal du 28/06/2010 approuvant le principe de la création de passage public sur sol privé tel que prévu dans la présente demande;
- considérant les motifs d'enquête (projet mixte, rapport d'incidences, modification des caractéristiques urbanistiques, atteinte à l'intérieur d'îlot, commerce de + de 150 m<sup>2</sup> et commerce au 1<sup>er</sup> étage en zone d'habitation, dérogations au R.R.U.);
- considérant qu'un permis d'urbanisme [...] a été délivré le 10/09/2010 ayant pour objet la "construction d'un ensemble d'immeubles comprenant 220 logements, 727 m<sup>2</sup> d'équipements et 689 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales au rez-de-chaussée ainsi que 195 emplacements de parking en sous-sol";
- considérant que la présente demande est liée à une seconde, introduite

le même jour par les mêmes demandeurs, visant à construire un immeuble de bureaux (R+9) de 5.302 m<sup>2</sup> [...]; que ces deux dossiers sont instruits concomitamment;

- considérant que les deux demandes de permis (logements et bureaux) sont liées et forment un ensemble qui couvre tout l'îlot concerné et qui doit donc être considéré comme une construction isolée au sens du R.R.U.;

- considérant que la présente demande a suscité 5 réactions lors de l'enquête publique;

- considérant que celles-ci émanent du Groupe d'Animation du Quartier Européen de la Ville de Bruxelles (G.A.Q.), de Brusselse Raad voor het Leefmilieu (B.R.A.L.), de Inter-Environnement Bruxelles (I.E.B.) et de 2 riverains;

- considérant qu'elles portent principalement sur le nombre, la répartition et la gestion des logements conventionnés par rapport aux logements libres, sur le gabarit projeté côté place Jean Rey, sur les ombres projetées et les courants d'air générés par une tour de 24 étages;

- considérant que la superficie de logements conventionnés sera de 50 % des 18.700 m<sup>2</sup> de logements prévus dans le cahier des charges de la vente du terrain;

- considérant que les modalités relatives à la répartition et à la gestion de ces logements ne sont pas liées au permis d'urbanisme;

- considérant que le commerce est prévu principalement le long de la rue Belliard et que les équipements sont prévus principalement le long de la chaussée d'Etterbeek;

- considérant que ces implantations résultent des contraintes du PRAS;

- considérant en effet que le PRAS autorise jusqu'à 1.000 m<sup>2</sup> de commerce en zone administrative et 150 m<sup>2</sup> en dehors du liseré de noyau commercial en zone d'habitation, ce seuil peut être porté à maximum 300 m<sup>2</sup> moyennant m.p.p.;

- considérant que la diversité d'affectations (logements, bureaux, commerces et équipements) renforcera le tissu social de ce quartier et concrétise la politique de revitalisation de l'habitat;

- considérant que l'intérieur d'îlot sera aménagé comme un jardin "commun";

- considérant que le gabarit général varie de R+7 à R+11 et qu'une tour de R+24+étage technique sera construite à l'angle de la chaussée d'Etterbeek et de la Place Jean Rey;

- considérant que les bâtiments projetés rue Belliard seront en recul de l'alignement afin de répondre aux exigences du service d'incendie;

- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre I, art. 7, relative à l'implantation, est acceptable;

- considérant que la tour est considérée par l'architecte comme point fort de son projet et permettra de créer un jeu de perspectives depuis le parc Léopold;

- considérant de plus que cette tour renforcera la création de logements dans le quartier Européen;

- considérant que la problématique des ombres projetées a été étudiée dans le rapport d'incidences; que celui-ci démontre que la tour de 24 étages n'est pas plus préjudiciable qu'un bâtiment moyen plus massif pour son entourage dans la mesure où le profil effilé de la tour limite l'effet de l'ombre portée à des périodes courtes;

- considérant que la tour est implantée à l'écart des logements existants et présente une bonne orientation pour limiter l'ombre portée sur ceux-ci;

- considérant que la problématique du vent a également été étudiée et que

- celle-ci sera complétée par une étude dynamique pour les terrasses;
- considérant que l'îlot Van Maerlant se situe dans une cuvette, ce qui a pour avantage de fortement diminuer les nuisances (courants d'air) liées à la construction d'une tour;
  - considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre I, art. 8, relative à la hauteur de cette tour, est acceptable;
  - considérant que la demande déroge à l'art. 10 du R.R.U. en ce que la saillie à l'angle de la chaussée d'Etterbeek et de la place Jean Rey dépasse les 100 cm;
  - considérant que le débordement de cet angle est motivé par des raisons esthétiques; qu'effectivement ce débordement ponctue adéquatement l'angle de l'immeuble et que cette rupture participe à la composition des façades entre les étages supérieurs et les devantures; que, par conséquent, la dérogation est acceptable;
  - considérant que le fait que les sous-sols recouvrent l'entièreté de la parcelle est acceptable, vu la densité de logements, la nécessité de prévoir des parkings et les dimensions de l'intérieur d'îlot, cet îlot étant d'ailleurs déjà entièrement imperméabilisé (parking);
  - considérant dès lors que la dérogation à l'art. 13 du Titre I du R.R.U. est acceptable;
  - considérant que le parti architectural adopté assure à l'ensemble des immeubles une qualité esthétique en rapport avec les constructions environnantes;
  - considérant que le parking compte 196 emplacements;
  - considérant qu'il est fort probable qu'un certain pourcentage des occupants des futurs logements ne disposera pas d'une voiture;
  - considérant que les nouveaux logements se situent dans un quartier où l'accès aux transports en commun est de bonne qualité;
  - considérant que 284 emplacements pour vélos sont prévus;
  - considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre VIII, art. 6, relative au nombre d'emplacements de parking, est acceptable;
  - considérant que les commerces ne disposeront pas de volets vu que les vitrines seront en verre feuilleté;
  - considérant l'avis unanime, favorable, de la commission de concertation du 12/07/2011;
  - considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 20/07/11 et du fonctionnaire délégué du 12/09/11, à savoir:
    - ne prévoir que 300 m<sup>2</sup> de commerce en zone d'habitation; de plus le fonctionnaire délégué a demandé de :
      - modifier les revêtements des façades des résidences Rome, Paris ainsi que le premier registre de la façade Lisbonne (côté nord-ouest) afin qu'y soient redistribués les différents matériaux de façade (pierre naturelle, béton architectonique et enduits sur isolant), en gardant les mêmes tonalités de base que celles figurant dans la demande;
  - considérant que des plans adaptés ont été introduits;
  - considérant que les modifications apportées par ces plans visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, qu'elles sont accessoires et n'affectent pas l'objet de la demande, qu'elles s'inscrivent donc dans le cadre de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;
- Art. 2. Le titulaire du permis devra:
- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit en annexe du fonctionnaire délégué [*sic*];
  - 2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des

bourgmestre et échevins:

- se conformer aux plans:

- plans généraux 1, 2, 3A, 4A, 5, 97, 98, 99, 400, 401, 402A, 403A, 500A, 501, 502, 503A;
- bâtiment Lisbon : 100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 400A, 401A;
- bâtiment Nice 100A, 101A, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 400, 401A;
- bâtiments The Hague – Maastricht - Amsterdam : 100, 101, 107, 108, 109, 201, 202, 301;
- bâtiments Paris Rome 100, 101A, 102A, 103A, 104, 400A, 401A;
- bâtiments Luxembourg - Schengen - Brussels : 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 400A, 401;
- les logements doivent être conformes au règlement régional d'urbanisme, Titre II (normes d'habitabilité);
- rendre les immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite conformément au règlement régional d'urbanisme, Titre IV»;

Considérant que, pour justifier son intérêt à agir, l'a.s.b.l. Inter-Environnement Bruxelles invoque l'article 3 de ses statuts; qu'elle signale que son action s'étend sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale; qu'elle souligne que le projet requiert des dérogations au R.R.U. d'une importance telle qu'il le dénature et qu'il s'agit d'un dangereux précédent;

que l'a.s.b.l. Groupe d'Animation du Quartier Européen souligne que, selon ses statuts, elle a pour but de «veiller à une évolution harmonieuse du quartier, de favoriser la rencontre entre ses habitants, d'y promouvoir la qualité de la vie, la protection du patrimoine et l'animation culturelle, notamment dans une optique d'éducation permanente [...]»; qu'elle signale que son action s'étend sur le quartier d'implantation du projet litigieux;

Considérant que les parties adverses considèrent que «les intérêts invoqués par les deux associations requérantes en l'espèce ne se distinguent pas de l'intérêt général et que ces associations n'établissent pas en l'espèce en quoi l'acte attaqué leur causerait un préjudice direct, personnel, actuel, certain et légitime, compte tenu de la spécialité des personnes morales et de leur objet social»;

Considérant que, s'agissant de l'a.s.b.l. Inter-Environnement Bruxelles, elles relèvent quatre causes d'irrecevabilité;

qu'elles soulignent que le projet litigieux a une portée locale limitée à une parcelle cadastrale de terrain située sur le territoire de la seule ville de Bruxelles, alors que l'a.s.b.l. requérante se donne pour sphère géographique d'activité tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale;

qu'elles soutiennent que le projet litigieux n'a aucune conséquence quant à la disparition d'un habitat bruxellois traditionnel dès lors que le terrain destiné à accueillir ce projet est libre de constructions depuis une vingtaine d'années et sert actuellement de parking pour voitures et bus «à ciel ouvert»;

qu'elles allèguent que le projet trouve place, en situation de droit, dans un contexte caractérisé par l'existence d'un permis d'urbanisme autorisant déjà la construction de nombreux logements sur le même terrain, permis non périmé à ce jour, et que la requérante n'a ni critiqué ni entrepris; qu'à son estime, un tel revirement d'attitude, non compréhensible, constitue également une cause

d'irrecevabilité;

qu'elles estiment que l'intérêt à voir le R.R.U. respecté partout et en tout lieu et à éviter «un précédent» ne se distingue pas de l'intérêt qu'a tout citoyen à voir la loi appliquée et ne constitue donc pas un intérêt spécifique à la première requérante;

qu'après avoir rappelé qu'en exigeant l'existence d'un intérêt direct, personnel, actuel, certain et légitime, le législateur a exclu le recours populaire, elles considèrent que les «intérêts» invoqués par la première requérante ne se distinguent pas de l'intérêt général ou de l'intérêt de tout citoyen de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que, s'agissant de l'a.s.b.l. Groupe d'Animation du Quartier Européen de la ville de Bruxelles, après avoir relevé que cette association «a un territoire d'action plus délimité que celui de la première requérante», elles allèguent qu'elle n'indique toutefois pas en quoi l'acte attaqué lui causerait préjudice en portant atteinte à son objet social; qu'elles formulent à cet égard trois exceptions d'irrecevabilité;

qu'elles font valoir que, même au regard de la sphère géographique d'activité plus délimitée que celui de la première requérante, le projet litigieux est très localisé;

qu'elles s'interrogent quant au grief subi par cette requérante eu égard au contexte du bâti environnant (aucun riverain n'ayant introduit de recours à l'encontre du permis litigieux), à la situation de droit préexistante (le permis d'urbanisme du 26 août 2010 qui n'a pas été attaqué) et à l'absence d'atteinte à la qualité de vie, à la rencontre entre habitants ainsi qu'à l'éducation permanente, qui constituent autant d'éléments de l'objet social de la seconde requérante; qu'elles soulignent que, dans sa lettre d'observations adressée durant l'enquête publique, cette requérante s'est réjouie du projet, jugé meilleur que celui autorisé par le permis antérieur, et que les réserves émises concernaient la mixité des logements, le souhait de voir encore plus d'espace consacré aux familles et habitants permanents et non des studios ainsi que d'éviter un habitat réservé aux seuls «hauts revenus», ladite a.s.b.l. disant, sur ce plan, espérer que la dérogation sollicitée au R.R.U. en matière de parking soit accordée par la partie adverse, vu la bonne qualité du transport public dans le quartier;

qu'elles font valoir que l'hostilité manifestée par ladite association dans le cadre du présent recours relève «de l'opportunité et d'un intérêt général que tout citoyen bruxellois pourrait faire sien ("respect de la légalité", "plus de logement social à Bruxelles", "non aux profits des promoteurs immobiliers")» de sorte que ce recours présente les caractéristiques de l'action populaire proscrite par la loi;

Considérant que la ville de Bruxelles ajoute que la décision d'ester produite par l'a.s.b.l. Groupe d'Animation du Quartier Européen de la ville de Bruxelles énonce qu'«il est bien précisé que cette décision n'exclut aucun dialogue avec les autorités publiques ou avec les promoteurs du projet mais en coordination avec les associations regroupées au sein de la coordination Bruxelles-Europe» et qu'il en ressort donc que l'introduction du recours n'est pas mue par une raison urbanistique propre au projet contesté mais que «les requérants tentent, "par principe", de faire pression sur les autorités publiques à l'occasion d'un cas particulier sur la politique urbanistique de ces autorités»;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties adverses font valoir que les a.s.b.l. requérantes entendent se fonder sur des notions générales telles que le bon aménagement du territoire, la protection du R.R.U., la promotion d'un

urbanisme démocratique, la répartition harmonieuse de l'espace public et la promotion de la qualité de la vie dans les quartiers, et ce, sans que leur requête soit appuyée ou accompagnée d'un quelconque recours introduit par une personne physique; qu'elles estiment que si de tels éléments revêtent un caractère de politique urbanistique permettant l'intervention d'une a.s.b.l. en amont de l'adoption d'une décision, «la nature générale et politique (au sens noble du terme) des éléments invoqués en l'espèce par les a.s.b.l. requérantes ne permet pas de conclure à l'existence d'un intérêt dans leur chef pour introduire un recours en annulation auprès du Conseil d'État à l'encontre de l'octroi d'une autorisation individuelle à propos d'un projet particulier»;

Considérant que les intervenantes constatent que le projet n'implique aucune modification des espaces publics si bien que l'article 3, 2°, des statuts de la première requérante ne peut pas être invoqué utilement; qu'elles estiment que «la promotion d'un urbanisme démocratique et d'un aménagement du territoire qui répondent aux besoins réels des citoyens et non à ceux des promoteurs privés» est un objet tellement flou qu'il ne peut être distingué de l'intérêt général; qu'elles soutiennent que, eu égard à la longue procédure suivie, «l'urbanisme démocratique» invoqué est sauvegardé; que, selon elles, le projet (272 logements, commerce, équipement d'intérêt collectif dans un univers de bureau et 196 places de parking là où il en manque) répond parfaitement «aux besoins réels des citoyens»; qu'elles ajoutent que faire droit au raisonnement de la première requérante l'érigerait en garante de l'«urbanisme démocratique» et des «besoins réels des citoyens», tâche qui incombe aux autorités compétentes, ce qui constitue la preuve que l'intérêt vanté se confond avec l'intérêt général; qu'elles relèvent aussi que la première requérante estime que l'intérêt défendu au regard des statuts est heurté par les dérogations au R.R.U. qu'elle considère comme étant irrégulières, et constatent à cet égard, d'une part, que ce grief n'a pas de lien avec les deux points des statuts invoqués pour fonder l'intérêt et, d'autre part, que le but de la première requérante est de lutter contre les profits excessifs que réaliseraient des promoteurs privés sur la base de l'opposition binaire qu'elle présuppose entre l'intérêt des habitants et celui des promoteurs, cet objectif transparaissant du document mis en ligne sur le site de la première requérante au lendemain de la réunion de concertation du 12 juillet 2011, où il n'est question que du profit contesté et de la performance énergétique des bâtiments; qu'elles ajoutent que le recours formule des arguments urbanistiques jamais soulevés auparavant et cache le but illégitime réellement poursuivi;

que les intervenantes considèrent que les buts sociaux invoqués par le Groupe d'Animation du Quartier Européen de la ville de Bruxelles ne sont pas méconnus mais rencontrés car le projet n'empêche pas la rencontre des habitants et l'animation culturelle puisqu'il porte sur 272 logements dans un quartier qui en manque et, en outre, il s'implante sur un îlot occupé par un parking en plein air et ne se trouve pas dans le périmètre de biens classés;

qu'elles font valoir que la promotion de la qualité de la vie et l'évolution harmonieuse du quartier sont des notions floues qui ne peuvent être distinguées de l'intérêt général, que le remplacement d'un parking par un projet mêlant 272 logements, du commerce, de l'équipement d'intérêt collectif et 196 places de parking là où il en manque peut être vu comme une amélioration de la qualité de la vie, que la réurbanisation du quartier qui supprime la rupture actuelle, l'implantation de logements là où il en manque, l'adoption d'une expression architecturale moderne qui se rencontre, bien que sans une tour aussi élevée, dans le Léopold Village situé

en face de l'autre côté de la place Jean Rey participent à une évolution harmonieuse du quartier avec, en outre, une mixité des fonctions; qu'elles ajoutent que faire droit au raisonnement de la seconde requérante l'érigerait en garante de «la qualité de la vie» et du \*développement harmonieux+, tâche qui incombe aux autorités compétentes, ce qui montre que l'intérêt vanté se confond avec l'intérêt général;

Considérant que l'article 3 des statuts de l'a.s.b.l. Inter-Environnement Bruxelles énonce ce qui suit:

« L'association réunit des comités locaux et des organismes de la Région bruxelloise qui luttent pour la qualité de la vie urbaine et de l'environnement. Elle informe les sympathisants qui soutiennent son programme et les organise par son action.

L'association a pour but la création d'un milieu de vie de qualité ce qui implique :

1 - la promotion d'un urbanisme démocratique et d'un aménagement du territoire qui répondent aux besoins réels des habitants et non à ceux des promoteurs privés;

2 - la répartition harmonieuse de l'espace public, et notamment de la voirie, entre les différents usagers parmi lesquels le piéton, le cycliste et les transports en commun sont prioritaires;

3 - la lutte contre les pollutions et les nuisances et l'amélioration de l'environnement naturel;

4 - la protection et la défense active de la nature, des sites naturels et urbains ainsi que du patrimoine culturel;

5 - l'éducation permanente à la citoyenneté;

6 - le rassemblement systématique et la diffusion des informations nécessaires.

L'association réalise son objet par tous les moyens et entre autres par l'instruction et la poursuite de procédures contentieuses (administratif ou judiciaire) et non contentieuses, en acquérant des biens, en recourant au crédit, en recevant des dons et subventions, *etc.*

L'association exerce son activité sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et peut agir au niveau régional, fédéral, européen et international.»;

Considérant que l'objectif statutaire de ladite association situe la sphère d'action de celle-ci en matière d'aménagement du territoire sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale avec, en particulier, la promotion de la qualité de la vie urbaine ainsi que d'un «urbanisme démocratique et d'un aménagement du territoire qui répondent aux besoins réels des citoyens»; que la critique d'un projet entraînant la densification d'un quartier peut être considérée comme relevant de l'objet social de la requérante; que celui-ci n'est pas défini dans des termes à ce point larges qu'il se confonde avec l'intérêt général; que la sphère géographique d'activités de l'a.s.b.l. ne pourrait l'empêcher de contester un permis d'urbanisme ayant, par nature, une sphère géographique restreinte pour autant que le site concerné par le permis attaqué se situe dans cette aire; que le recours est recevable en ce qu'il est introduit par l'a.s.b.l. Inter-Environnement Bruxelles;



Considérant que les statuts de l'a.s.b.l. Groupe d'Animation du Quartier Européen de la ville de Bruxelles disposent notamment ce qui suit, en leur article 2:

« L'association a pour but, en dehors de tout esprit de lucre, de veiller à une évolution harmonieuse du quartier, de favoriser la rencontre entre ses habitants, d'y promouvoir la qualité de la vie, la protection du patrimoine et l'animation culturelle, notamment dans une optique d'éducation permanente. À cette fin, l'association pourra ester en justice [...]»;

que le permis attaqué autorise l'érection d'un immeuble d'un gabarit que l'a.s.b.l. requérante considère comme nuisant à une évolution harmonieuse du quartier; que l'intérêt poursuivi en introduisant le recours ne se confond pas avec l'intérêt général; que la sphère géographique d'activités de l'a.s.b.l. correspond au site concerné par le projet;

que le souci, manifesté par l'association, de dialoguer avec les autorités ne la prive pas de son intérêt à contester la légalité du permis délivré; que le recours est recevable en ce qu'il est introduit par l'a.s.b.l. Groupe d'Animation du Quartier Européen de la ville de Bruxelles;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de la violation de l'article 153 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation interne des actes administratifs, de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol, des principes généraux de bonne administration, du principe de prudence ou devoir de minutie, du principe général du raisonnable, du principe général de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'elles exposent qu'il ne peut être recouru qu'exceptionnellement au mécanisme de la dérogation, que les règles qui permettent de déroger doivent être interprétées strictement, que la dérogation ne peut être accordée qu'avec modération et qu'elle doit contribuer au bon aménagement des lieux si elle est accordée à l'initiative du fonctionnaire délégué;

qu'elles reprochent au fonctionnaire délégué, d'une part, de ne pas avoir déterminé la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré et, partant, de ne pas avoir identifié l'importance de la dérogation et, d'autre part, de ne pas avoir indiqué en quoi la conception du bon aménagement des lieux n'était pas remise en cause et en quoi il était nécessaire de recourir au mécanisme dérogatoire;

qu'elles dénoncent le caractère exorbitant de la dérogation; que, se fondant sur les données du rapport des incidences sur l'environnement, elles soulignent que les gabarits présents sur le site sont les suivants: Couvent Van Maerlant: R+1 et R+2, Résidence Palace: R+10 ou R+11 (gabarit maximal, relatif à un seul bâtiment excentré par rapport au lieu d'implantation), Complexe du Justus Lipsius: R+6 et R+8, immeubles de bureaux de la rue Belliard: R+6 et R+8, les édifices dans le Parc Léopold ne dépassant pas R+3 et la place Jean Rey n'étant, quant à elle, pas bâtie; qu'elles en déduisent que les gabarits les plus fréquents sont R+1, R+2, R+3 et R+6; qu'elles estiment qu'un gabarit de R+24+étage technique, soit R+25, est hors de

proportion avec le gabarit moyen de R+6;

qu'elles relèvent que la décision du fonctionnaire délégué énonce les motifs suivants:

1. le gabarit général varie de R+7 à R+11 et une tour de R+24+étage technique est prévue à l'angle de la chaussée d'Etterbeek et de la place Jean Rey,
2. la tour permet de densifier le site tout en préservant des espaces libres,
3. la problématique des ombres projetées a été étudiée dans le rapport d'incidences et celui-ci démontre que la tour de 24 étages n'est pas plus préjudiciable qu'un bâtiment moyen plus massif pour son entourage dans la mesure où le profil effilé de la tour limite l'effet de l'ombre portée à des périodes courtes; la tour est implantée à l'écart des logements existants et présente une bonne orientation pour limiter l'ombre portée sur ceux-ci,
4. la tour n'occupe qu'une portion réduite de l'îlot (environ 10 %) et permet de créer un jeu de perspectives depuis et vers le Parc Léopold; en outre, elle constitue un «signal tant urbanistique vers et depuis la chaussée d'Etterbeek que de redéploiement du logement dans un quartier administratif»,
5. s'agissant de la problématique du vent, l'îlot Van Maerlant se situe dans une cuvette et les immeubles projetés seront accolés les uns aux autres, ce qui a pour avantage de fortement diminuer les effets de vent que peut parfois créer la construction d'une tour;

qu'elles soutiennent que le premier motif ne constitue qu'une simple description du projet;

qu'elles affirment que le deuxième motif est susceptible de s'appliquer à tous les projets puisque l'augmentation du gabarit, de la hauteur et du nombre d'étages entraîne celle du nombre de m<sup>2</sup> constructibles par rapport à l'emprise au sol et permet donc de densifier un site d'implantation; que, selon elles, ce motif permet d'abandonner toute limitation en hauteur des constructions et ne peut motiver un gabarit qu'elles jugent exorbitant;

qu'elles font valoir que le troisième motif concerne les incidences de l'implantation et qu'il postule donc que celle-ci est admissible alors que le motif doit justifier la dérogation; qu'elles estiment également que ce motif est tautologique car \*un immeuble correspondant au gabarit moyen des autres immeubles entourant l'îlot d'implantation ne créerait pas les ombres portées générées par la tour du projet+ et qu'il ne permet pas de motiver l'admissibilité d'une tour de 24 étages+étage technique au regard des principes édictés par le R.R.U.;

que, s'agissant du quatrième motif, elles soutiennent que ni l'emprise au sol ni le projet architectural ne s'avèrent pertinents pour apprécier le respect des gabarits prescrits par le R.R.U. ou pour se prononcer sur l'admissibilité d'une dérogation à la disposition relative à la hauteur; que, selon elles, ce motif revient à énoncer que la tour est visible, ce qui «est justement préjudiciable au regard des dispositions du R.R.U.», ce que souligne d'ailleurs le R.I.E. qui parle d'un «élément de rupture» (page 46) et qui évoque «une hauteur équivalente à 2 x celle de l'actuel élément culminant de la place Jean Rey (l'immeuble R+11 du Léopold Village)» (page 55);

qu'elles exposent que le cinquième motif est lié aux conséquences de l'implantation sans que celle-ci soit elle-même justifiée; qu'elle ajoute que le motif ne repose par ailleurs sur aucun élément probant dans le dossier administratif;

qu'elles en concluent que la motivation de la décision du fonctionnaire délégué est inadéquate et qu'elle ne permet pas de justifier une dérogation autorisant un gabarit de deux à huit fois plus important que celui des immeubles voisins et

dénaturant donc le R.R.U.; que, selon elles, admettre une telle dérogation reviendrait à modifier le R.R.U. puisque les motifs retenus permettraient de justifier de tels gabarits sur tout le territoire de la Région;

Considérant que, dans leur mémoire en réponse, les parties adverses soulignent les particularités du projet: îlot désert, occupation de 10 % de la surface, création d'un jeu de perspectives, redéploiement du logement dans un quartier administratif et existence d'un espace ouvert; qu'à propos de ce dernier point, elles énumèrent les distances qui séparent les constructions projetées des constructions existantes: 35 m entre le «Lisbon» et le \*Juste Lipse+, plus de 100 m entre les façades du projet donnant sur la place Jean Rey et les façades du «Léopold Village», plus de 40 m entre les façades du projet donnant sur la rue Belliard et l'Institut dentaire George Eastman;

qu'elles soulignent le caractère général et abstrait du R.R.U. qui s'applique à tout le territoire et ne peut envisager toutes les hypothèses concrètes, ce qui rend nécessaire la dérogation; qu'elles relèvent que l'exposé des motifs du R.R.U. précise que son Titre 1<sup>er</sup> «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» (*Moniteur belge* du 19 décembre 2006, 1<sup>ère</sup> édition, p. 72550); qu'elles ajoutent qu'à propos de l'article 8 du R.R.U., le même exposé des motifs évoque le bon aménagement des lieux en énonçant qu'«au-delà des prescriptions du règlement régional d'urbanisme, les autorités délivrantes sont garantes de la qualité et du bon aménagement des lieux» (*op. cit.*, p. 72.566);

qu'elles reprochent aux requérantes de ne pas apprécier la dérogation au regard de ces éléments mais «de manière exclusivement scolastique»; qu'elles considèrent que les éléments relatifs au bon aménagement des lieux auxquels le fonctionnaire délégué a eu égard pour accorder les dérogations sont concrets et pertinents;

que la ville de Bruxelles ajoute que l'interprétation des requérantes est inappropriée pour trois motifs: l'appréciation portée sur un projet doit être adaptée à chaque situation particulière compte tenu notamment de son lieu d'implantation, de sorte qu'il n'est pas adéquat de s'en tenir exclusivement aux gabarits, l'appréciation de la hauteur du projet tient compte notamment de la circonstance qu'un permis a été délivré le 26 août 2010 pour un projet relativement similaire et l'existence d'un élément de rupture constitue une caractéristique du projet mais n'implique pas nécessairement que celui-ci se heurterait au bon aménagement des lieux;

que les parties adverses contestent que la dérogation ne puisse être octroyée que si elle est nécessaire à la sauvegarde du bon aménagement des lieux; qu'elles estiment que l'article 153, § 2, du CoBAT est respecté si, la dérogation étant accordée, le projet demeure conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties adverses font état des éléments sur lesquels s'est fondé le fonctionnaire délégué, qui démontrent, selon elles, que la décision sur la dérogation n'est entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation et qu'elle est particulièrement motivée tant en la forme que sur le fond;

Considérant que les intervenantes soulèvent l'irrecevabilité, à tout le

moins partielle, du moyen; qu'elles relèvent que la requête ne permet pas de comprendre en quoi la prescription générale 0.6 du PRAS, qui concerne les intérieurs d'îlots, serait méconnue et ajoutent que ni l'article 8 du Titre I<sup>er</sup> du R.R.U. ni le R.R.U. lui-même ne figurent parmi les dispositions dont la violation est alléguée;

qu'elles font valoir que la demande ne tend pas à régulariser une infraction, qu'aucune réclamation n'a été formulée sur la dérogation en cause et que sur les quatre «réclamations», seule celle de la seconde requérante porte sur le fond en exprimant l'espoir de voir une dérogation accordée en vue de permettre un nombre de places de parking inférieur à celui prévu dans le R.R.U.; qu'elles en déduisent qu'il n'existe pas, en l'espèce, d'obligation de motivation renforcée;

qu'elles exposent que l'article 153, § 2, du CoBAT vise deux hypothèses, à savoir celle d'une dérogation sollicitée par le demandeur de permis et celle d'une dérogation imposée par le fonctionnaire délégué, que l'objectif de sauvegarde du bon aménagement des lieux ne vise que la seconde hypothèse et que, dans la première hypothèse, il suffit que la dérogation ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux;

qu'elles contestent que la dérogation ne puisse être octroyée qu'après qu'il a été constaté que la règle ne peut être respectée, ce qui ne risque de ne se produire qu'exceptionnellement dans l'hypothèse où le R.R.U. heurterait le bon aménagement des lieux;

qu'elles soulignent le caractère général et abstrait du R.R.U., qui ne peut anticiper toutes les situations particulières et qui ne traite que d'une partie des paramètres pouvant être pris en compte pour le bon aménagement des lieux, lequel relève de l'appréciation subjective dont l'autorité doit user sous réserve d'adopter une position déraisonnable;

qu'elles estiment aussi que les lignes générales tracées par le titre I<sup>er</sup> du R.R.U. ne dispensent pas de prendre en compte les circonstances particulières, propres au quartier, à son redéveloppement et au projet lui-même, pour examiner le bon aménagement des lieux et justifier les dérogations éventuelles; qu'elles reproduisent la justification donnée à la demande de dérogation dans le rapport d'incidences et déposent un plan qui représente l'immeuble tour dans son environnement; qu'elles en déduisent que tous les éléments pertinents, et pas seulement la hauteur, doivent être pris en compte;

qu'elles reproduisent la motivation du second acte, qu'elles estiment adéquate; qu'elles considèrent que la défense par les requérantes d'une autre conception du bon aménagement des lieux ne suffit pas à démontrer que le fonctionnaire délégué a usé de son pouvoir d'appréciation de manière déraisonnable; qu'elles critiquent la technique des requérantes d'isoler les motifs avancés; qu'elles estiment, d'une part, que chaque motif pris isolément est exact et pertinent et, d'autre part, que c'est l'ensemble des motifs et non chacun d'eux isolément qui fondent la décision du fonctionnaire délégué;

Considérant que le moyen critique la légalité de la dérogation, accordée par le fonctionnaire délégué, à l'article 8 du Titre I<sup>er</sup> du R.R.U.; qu'en dénonçant la violation de l'article 153 du CoBAT, le moyen est recevable;

Considérant que l'article 153, § 2, du CoBAT dispose 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<sup>er</sup>, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.

Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué.»;

Considérant que l'article 153, § 2, alinéa 2, permet au fonctionnaire délégué de déroger d'initiative aux prescriptions qu'il vise, uniquement en vue d'imposer des conditions tendant à sauvegarder le bon aménagement des lieux; qu'il permet également d'accorder des dérogations sollicitées dans la demande; que, dans cette seconde hypothèse, la dérogation ne doit pas être justifiée par la nécessité de sauvegarder le bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en l'espèce, le cadre XV de la demande de permis fait référence à une «demande de dérogation» figurant en «annexe 2»; que, dans le dossier de la Région de Bruxelles-Capitale, il apparaît que l'annexe 2 est le R.I.E., lequel mentionne, à la page 58, la dérogation à l'article 8 du R.R.U. en ce que la hauteur de l'immeuble «Lisbon» dépasse les limites imposées par le R.R.U.;

Considérant que la dérogation n'est pas donc décidée d'initiative par le fonctionnaire délégué et ne doit dès lors pas tendre à sauvegarder le bon aménagement des lieux; que, toutefois, l'article 153, § 2, étant une disposition dérogatoire, il doit s'interpréter de manière restrictive et son application doit être dûment motivée; que 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; qu'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; qu'il doit justifier en quoi la dérogation sollicitée lui paraît demeurer dans des limites compatibles avec les objectifs du règlement auquel il est dérogé;

Considérant que l'article 8 du titre I<sup>er</sup> du R.R.U. dispose comme suit:

«La hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.»;

Considérant que, selon l'exposé des motifs du R.R.U., le Titre I<sup>er</sup> de ce

règlement «définit les "caractéristiques des constructions et de leurs abords" afin d'assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents» (M.B., 18 décembre 2006, 1<sup>ère</sup> éd., p. 72.550);

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué accordant la dérogation à cette disposition est motivée de la manière suivante:

« Considérant que le gabarit général varie de R+7 à R+11 et qu'une tour de R+24+étage technique est prévue à l'angle de la chaussée d'Etterbeek et de la Place Jean Rey;

Considérant que la tour permet de densifier le site tout en préservant des espaces libres;

Considérant que la problématique des ombres projetées a été étudiée dans le rapport d'incidences; que celui-ci démontre que la tour de 24 étages n'est pas plus préjudiciable qu'un bâtiment moyen plus massif pour son entourage dans la mesure où le profil effilé de la tour limite l'effet de l'ombre portée à des périodes courtes;

Considérant que la tour est implantée à l'écart des logements existants et présente une bonne orientation pour limiter l'ombre portée sur ceux-ci;

Considérant qu'il s'agit d'un projet d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot; que la tour n'occupe qu'une portion réduite de l'îlot (environ 10 %) et qu'elle permet de créer un jeu de perspectives depuis et vers le Parc Léopold et qu'elle constitue un signal tant urbanistique vers et depuis la chaussée d'Etterbeek que de redéploiement du logement dans un quartier administratif;

Considérant, s'agissant de la problématique du vent, que l'îlot Van Maerlant se situe dans une cuvette et que les immeubles projetés seront accolés les uns aux autres, ce qui a pour avantage de fortement diminuer les effets de vent que peut parfois créer la construction d'une tour;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre I, art. 8, relative à la hauteur de cette tour, est acceptable»;

Considérant que, pour se prononcer valablement sur l'admissibilité de la dérogation par rapport à l'objectif poursuivi par l'article 8 précité, l'autorité doit identifier avec précision quelle est la «moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré»; qu'à cet égard, la motivation de la décision du fonctionnaire délégué fait état d'un «gabarit général» variant de R+7 à R+11; que, toutefois, le R.I.E. comporte les informations suivantes:

- au Nord-Ouest, le complexe du «Couvent Van Maerlant» a un gabarit de R+1 et R+2 (R.I.E., p. 32),
- au Nord, le complexe du «Résidence Palace» présente un gabarit de R+10 ou R+11 (R.I.E., p. 31),
- au Nord-Est, le complexe du «Justus Lipsius» est d'un gabarit de R+6 à R+8, les bâtiments situés à proximité du site concerné se limitant toutefois à une hauteur de R+6 (R.I.E., p. 34),
- à l'Est, la place Jean Rey n'est pas bâtie (R.I.E., p. 39),

- au Sud-Est, les édifices du parc Léopold ont un gabarit ne dépassant pas R+3 (R.I.E., p. 32),
- au Sud, les immeubles de bureaux le long de la rue Belliard ont un gabarit de R+6 à R+8 (R.I.E., p. 33);

qu'il s'ensuit que l'affirmation, figurant dans la motivation de la décision du fonctionnaire délégué, selon laquelle le «gabarit général varie de R+7 à R+11» est inexacte; que le gabarit varie de R+2 à R+11, étant entendu que le bâtiment présentant le gabarit le moins élevé, à savoir R+2 (complexe du «Couvent Van Maerlant») est plus proche de l'immeuble projeté que le bâtiment dont le gabarit est le plus haut, à savoir le Résidence Palace (R+11), lequel s'avère en outre relativement excentré par rapport aux autres bâtiments; que, partant, il ne peut être considéré que le fonctionnaire délégué ait correctement déterminé la moyenne des hauteurs de constructions sises sur les terrains avoisinants; qu'il n'a donc pu apprécier valablement l'importance de la dérogation qui était sollicitée;

Considérant, par ailleurs, que la motivation de la décision du fonctionnaire délégué comporte des considérations indiquant l'intérêt que présente l'implantation d'une tour; qu'ainsi, il est relevé que la tour permettra la densification du site tout en préservant des espaces libres, ainsi que le redéploiement du logement dans un quartier administratif, qu'elle constituera un signal urbanistique tant vers que depuis la chaussée d'Etterbeek et créera un jeu de perspectives depuis et vers le Parc Léopold; que le fonctionnaire délégué expose également les raisons pour lesquelles il estime que la présence de la tour présentera des effets limités tant en ce qui concerne l'ombre qu'elle projettera que les vents qu'elle risque de générer;

qu'aucun de ces éléments ne s'avère pertinent pour établir que l'ampleur de la dérogation demeure compatible avec les objectifs de la règle, à savoir la préservation de l'harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents;

que, d'une part, l'intérêt que présenterait le recours à la dérogation s'avère indifférent à cet égard; qu'en particulier, force est de relever que toute augmentation de la hauteur permet nécessairement la densification de l'habitat; qu'en outre, la circonstance que la tour constituerait un «signal» ne peut en soi être considérée comme l'indice de ce que ce bâtiment s'inscrit dans une relation d'harmonie avec les immeubles qui l'entourent, le rapport d'incidences relevant d'ailleurs que la tour «constituera un nouveau point d'appel très fort dans le quartier, en s'élevant à une hauteur équivalente à 2 fois celle de l'actuel élément dominant de la place Jean Rey» (R.I.E., p.55) et que «par sa typologie, cet élément du projet constituera un élément de rupture avec les gabarits des bâtiments situés à proximité» (R.I.E., p. 46); que, d'autre part, si les conséquences de l'implantation de la tour en termes d'ombre et de vent doivent faire l'objet d'un examen, celui-ci relève de l'appréciation de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux mais il est étranger à la

question de l'admissibilité de la dérogation par rapport aux objectifs poursuivis par la règle relative à la hauteur des bâtiments, avec lesquels la question des ombres et du vent ne présente pas un rapport direct;

que la motivation de la décision du fonctionnaire délégué fait également état de ce que la tour n'occupe qu'une portion réduite de l'îlot; que cette assertion s'avère dépourvue de pertinence à l'égard de l'admissibilité d'une dérogation relative à la hauteur;

Considérant qu'aucun élément de la motivation n'indique avec quelque pertinence les raisons pour lesquelles la dérogation serait, aux yeux de l'autorité, compatible avec l'objectif de la règle à laquelle il est dérogé, à savoir la préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents;

Considérant que le premier moyen est fondé;

Considérant que les requérantes prennent un troisième moyen de la violation des articles 2 à 5 de la directive 85/337/CE relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 127 et 143, 147, 148, 149 à 152 et 190 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe d'utilité de l'enquête publique et de l'excès de pouvoir;

qu'après avoir rappelé les aspects fondamentaux des instruments d'évaluation des incidences sur l'environnement, dans son approche tant nationale qu'européenne, tant dans l'élaboration des projets que pour permettre la participation du public et une prise de décision en toute connaissance de cause, elles critiquent le rapport d'incidences (R.I.E.) qu'elles estiment lacunaire et inapproprié sur trois points;

qu'en ce qui concerne les incidences du projet et du chantier sur le patrimoine, elles relèvent que le R.I.E. ne contient des considérations qu'aux pages 63 et 64, qu'elles reproduisent; qu'elles reprochent audit rapport de ne pas identifier les caractéristiques des éléments ayant fait l'objet d'une protection, précisant que le Parc Léopold et ses abords sont classés par un arrêté du 18 novembre 1976, que l'aile de l'ancien couvent de l'Institut royal des Sciences naturelles de Belgique dans le Parc Léopold est classé par un arrêté du 26 janvier 1987 et que le Résidence Palace l'est par un arrêté du 22 avril 2004; qu'elles font également grief au rapport de ne pas identifier les intérêts ayant fait l'objet de ces mesures de protection, d'évoquer de manière générale et sans précision la visibilité des nouveaux bâtiments et de ne pas procéder à une évaluation au sens de la directive 85/337/CEE, du CoBAT et de la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union européenne; qu'elles estiment qu'au vu de la présence d'éléments remarquables en termes de protection patrimoniale et compte tenu du caractère atypique du projet et de son effet de rupture, une telle évaluation était nécessaire pour permettre à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause et au public de participer adéquatement à l'enquête;

qu'en ce qui concerne le «phénomène Venturi», après avoir reproduit les points 2.6.2.2 et 2.6.3.1. (page 132) du R.I.E., en soulignant notamment qu'il y est énoncé que «au stade des demandes de permis, le demandeur n'a pas encore réalisé d'étude technique au sujet de ce phénomène, celles-ci étant généralement fort coûteuses» et



que «le souhait du demandeur est, néanmoins, d'en réaliser une dès l'obtention de ses permis de manière à pouvoir remédier le cas échéant aux éventuels phénomènes de tourbillons aux abords du site projeté», et après avoir cité le rapport d'incidences établi à propos de la première demande de permis, lequel exposait que «l'on peut supposer que les immeubles élevés généreront probablement en certaines périodes des "perturbations aériennes"», elles constatent qu'aucune étude du phénomène n'a été menée, le R.I.E. indiquant cette absence et repoussant l'examen y relatif après l'obtention des permis; qu'elles en déduisent que, contrairement à ce qu'affirme la motivation du permis attaqué, la problématique du vent n'a pas été adéquatement étudiée dans le cadre de l'instruction du permis;

qu'en ce qui concerne la question des «ombres portées», les requérantes soutiennent que le R.I.E. affirme que «de manière générale, un immeuble de type "tour isolée" n'est pas plus préjudiciable en matière d'ombres portées qu'un bâtiment moyen plus massif pour son entourage dans la mesure où le profil effilé d'une tour limite l'effet de l'ombre portée à des périodes courtes», que cette assertion n'est pas étayée et qu'elle est inadéquate puisqu'un immeuble correspondant au gabarit moyen des autres immeubles entourant l'îlot d'implantation ne créerait pas les ombres portées générées par la tour en projet;

Considérant que les parties adverses reprochent aux requérantes de dénoncer de prétendues lacunes sans démontrer qu'elles ont eu une influence sur la décision adoptée;

que, s'agissant des incidences du projet et du chantier sur le patrimoine, elles affirment que le site concerné par le permis ne comporte pas de biens protégés et n'est pas situé dans le périmètre d'une zone de protection d'un bien classé; qu'elles constatent que le R.I.E. a pris en compte les biens protégés des environs, qu'il les a énumérés, qu'il en a donné les caractéristiques et qu'il a évalué l'impact du projet en envisageant l'existence et l'intensité d'un lien visuel; qu'elles estiment que les critiques du moyen à cet égard vont au-delà du prescrit légal et qu'il n'est pas démontré que les autorités se seraient prononcées en méconnaissance de cause;

que, s'agissant du «phénomène Venturi», elles contestent l'intérêt des requérantes à soulever ce grief compte tenu de leurs objets sociaux respectifs; qu'elles relèvent que le fonctionnaire délégué a considéré «que l'îlot Van Maerlant se situe dans une cuvette et que les immeubles projetés seront accolés les uns aux autres, ce qui a pour avantage de fortement diminuer les effets de vent que peut parfois créer la construction d'une tour» et qu'il est indiqué dans la motivation de l'acte attaqué que «la problématique du vent a également été étudiée et que celle-ci sera complétée par une étude dynamique pour les terrasses [et] que l'îlot Van Maerlant se situe dans une cuvette, ce qui a pour avantage de fortement diminuer les nuisances (courants d'air) liées à la construction d'une tour»; que les parties adverses estiment qu'il s'ensuit que les décisions ont été prises en connaissance de cause;

que, s'agissant des ombres portées, elles contestent l'intérêt des requérantes à soulever ce grief compte tenu de leurs objets sociaux respectifs; qu'elles estiment que les actes attaqués répondent à suffisance à l'observation formulée par un riverain au cours de l'enquête publique et que, par ailleurs, la question des ombres a été minutieusement examinée par le rapport d'incidences aux pages 125 à 131;

qu'elles concluent, sur les trois points précités, que, non seulement le rapport d'incidences ne peut être qualifié de lacunaire mais également que même si tel était le cas, les autorités ont statué en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'en réplique, les requérantes critiquent la conception des parties adverses de l'évaluation des incidences; qu'elles soutiennent que les lacunes de l'évaluation des incidences ne peuvent être considérées comme celles d'un dossier de demande de permis d'urbanisme qui n'entraînent l'annulation que si l'autorité n'a pu se prononcer en toute connaissance de cause; que, selon elles, les lacunes dénoncées par le moyen portent sur des informations qui doivent permettre d'évaluer les impacts du projet sur les différentes composantes de l'environnement et que de tels éléments ne concernent pas que le stade de la décision mais aussi celui de la conception du projet, le demandeur pouvant adapter son projet pour éviter les nuisances éventuelles, ainsi que celui de l'enquête publique; qu'elles ajoutent qu'aucun autre élément du dossier n'est invoqué par les parties adverses qui pallie les lacunes dénoncées;

qu'à propos des incidences du projet et du chantier sur le patrimoine, elles estiment qu'une appréciation réelle de l'impact concret et qualitatif du projet sur les biens classés avoisinants ne peut se faire que si sont identifiés les caractéristiques de ces biens, les intérêts qui ont présidé à leur classement et les mesures de protection qui les concernent alors que le R.I.E. se contente d'évoquer la visibilité des nouveaux bâtiments;

que, s'agissant du phénomène Venturi, elles persistent à considérer que l'étude des vents n'a pas été menée puisque le bureau Aries lui-même, ainsi que la partie adverse, prévoient une autre étude; qu'elles soutiennent que la situation dans la cuvette et ses conséquences consistent en une affirmation péremptoire qui n'est étayée ni par le R.I.E. ni par le dossier;

que, sur les ombres portées, elles formulent à nouveau les critiques énoncées dans la requête;

Considérant que les intervenantes soulèvent l'irrecevabilité partielle du moyen, d'une part, en ce que les articles 2 à 5 de la directive 85/337/CEE n'ont pas d'effet direct et ne peuvent servir de fondement au moyen et, d'autre part, en ce que les articles 147 à 152 et 190 du CoBAT ne concernent pas le rapport d'incidences et que les requérantes n'indiquent pas en quoi ils auraient été méconnus;

que, s'agissant des incidences du projet et du chantier sur le patrimoine, elles se réfèrent au chapitre 2.2.1 du R.I.E. qui énumère les biens faisant l'objet d'une mesure de protection et ceux bâtis avant 1932 à proximité du projet tout en constatant que le site concerné par le projet ne comporte aucun bien protégé ni périmètre de protection; qu'elles estiment le chapitre 2.2.2. du R.I.E. suffisant en ce qu'il constate l'absence de démolition de bien protégé et se limite à examiner l'impact visuel au départ du Résidence Palace et du Parc Léopold;

que, s'agissant du phénomène Venturi, elles rappellent que le R.I.E. expose le phénomène et les circonstances dans lesquelles il se présente avant de constater que la configuration du projet et de son environnement limite les risques que ce phénomène apparaisse si bien qu'il a été décidé de ne pas mener une étude particulièrement coûteuse avant la délivrance du permis; qu'elles estiment que l'évaluation des incidences ne va pas jusqu'à imposer des dépenses hors de proportion avec le niveau de risque encouru; que, selon elles, les autorités étaient suffisamment informées pour prendre une décision en connaissance de cause;

que, s'agissant des ombres portées, elles se réfèrent aux pages 125 à 131 du R.I.E. qui montrent la modélisation utilisée et qualifiée de maximaliste car ne prenant pas en compte les ombres projetées par les immeubles environnants existants; qu'elles estiment que cette évaluation a pu servir pour autoriser le projet et constatent que les

requérantes se bornent à n'apporter comme élément de réflexion qu'un truisme qui consiste à constater qu'un immeuble moins élevé aurait projeté moins d'ombre;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérantes font valoir que les pages 30 à 32 du rapport d'incidences exposent les «caractéristiques du cadre bâti», mais ne font aucune référence aux mesures de protection patrimoniale et qu'il en est de même de la page 40 qui se limite à décrire en 9 lignes le Parc Léopold; qu'à propos des considérations sur le patrimoine figurant aux pages 60 à 64, elles font valoir que la critique porte sur le fait qu'à l'égard des biens classés avoisinants, le rapport d'incidences se limite à un inventaire «descriptif» de ceux-ci et qu'il n'évalue pas l'impact concret et qualitatif du projet litigieux sur ces éléments protégés; qu'elles soulignent que ni les caractéristiques des biens faisant l'objet d'une mesure de protection patrimoniale ni les intérêts qui ont justifié l'adoption de telles mesures ne sont identifiés, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer si ces intérêts sont ou non atteints; qu'à propos du «phénomène Venturi», elles soulignent que non seulement le rapport d'incidences ne procède à aucune évaluation mais qu'il reconnaît que les investigations nécessaires n'ont pas été réalisées; que, s'agissant de la problématique des «ombres portées», elles estiment que la conclusion figurant dans le rapport d'incidences s'avère insuffisante au regard de l'article 3 de la directive 85/337/CEE qui précise qu'une évaluation des incidences doit «identifier, décrire et évaluer de façon appropriée, en fonction de chaque cas particulier et conformément aux articles 4 à 11, les effets directs et indirects d'un projet sur les facteurs suivants: [...]», ces exigences se retrouvant aux articles 127, § 2, et 143 du CoBAT; qu'elles soulignent encore qu'une évaluation des incidences constitue notamment un «instrument de décision» permettant à l'autorité «de vérifier que le projet envisagé est compatible avec le respect des préoccupations d'environnement»;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties adverses disent maintenir leur exception d'irrecevabilité en ce qu'aucun des éléments invoqués, spécialement ceux relatifs au «phénomène Venturi», n'est, à leurs yeux, de nature à porter atteinte aux intérêts propres des associations requérantes; qu'elles soulignent que le site ne comprend aucun élément sous protection patrimoniale et n'intègre aucun périmètre classé; qu'elles estiment que les requérantes ont une conception extensive de ce qui doit figurer dans le rapport d'incidences; que, selon les parties adverses, l'inventaire des éléments de patrimoine repris dans le PRAS situé aux alentours du site constitue un élément d'information suffisant sans qu'il puisse être exigé de préciser les caractéristiques de ces biens ou les intérêts qui ont présidé à l'adoption de mesures de protection patrimoniale; que, s'agissant du «phénomène Venturi», elles estiment qu'en ayant égard au fait que la tour serait située dans une cuvette et à la circonstance que les immeubles projetés seraient accolés les uns aux autres, ce qui peut diminuer les effets de vent, les actes attaqués se réfèrent aux données particulières de l'espèce; qu'elles soutiennent que même à défaut d'«étude technique poussée», elles ont examiné la question, n'ont pas été induites en erreur et n'ont pas commis d'erreur manifeste d'appréciation; qu'elles ajoutent que c'est à la partie qui soulève un moyen qu'il incombe d'apporter la preuve du caractère fondé de celui-ci et qu'en l'espèce, les requérantes n'apportent aucun élément concret à l'appui de leur critique théorique;

Considérant, quant à la recevabilité du moyen, que, selon l'article 2,

§ 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, du règlement général de procédure, la requête doit contenir un exposé du ou des moyens, c'est-à-dire l'indication de la ou des règles de droit qui auraient été méconnues, ainsi que des raisons pour lesquelles elles l'auraient été; que les développements du moyen se rattachent à la violation des articles 127 et 143 du CoBAT; que le moyen est recevable, à tout le moins, en ce qu'il dénonce la violation de ces dispositions; qu'ainsi qu'il a été considéré à propos de la recevabilité du recours, l'intérêt des requérantes découle d'une certaine conception du bon aménagement du territoire qu'elles défendent, dont les éléments sur lesquels portent leurs griefs font partie intégrante; que leur intérêt au moyen est établi;

Considérant que, s'agissant des incidences du projet et du chantier sur le patrimoine, il n'est pas contesté que «le site ne comprend aucun élément sous protection patrimoniale et n'intègre aucun périmètre classé» (R.I.E., p. 61); que si les requérantes se réfèrent à la fin de la page 63 et à la page 64 du R.I.E. pour déplorer le manque d'informations relatives aux biens classés et aux raisons de leur classement, il y a lieu en revanche de constater:

- que les pages 60 à 63 du R.I.E. font l'inventaire des éléments de patrimoine repris dans le PRAS, et mentionnent les références des sites internet qui répertorient les sites, ensembles et monuments classés ainsi que les monuments et ensembles construits avant 1932 et, enfin, les arbres remarquables,
- que les pages 30 à 32 du R.I.E. auxquelles il est renvoyé à la page 61, décrivent les caractéristiques des maisons de maîtres, du complexe «Résidence Palace», des édifices du Parc Léopold et du complexe du Couvent van Maerlant,
- et que la page 40 du R.I.E. vise le Parc Léopold;

Considérant, s'agissant des ombres portées par la tour, que, dans leur requête, les requérantes se limitent à reproduire un passage de la page 128 du R.I.E., alors que les incidences de la tour en termes d'ombres sont analysées aux pages 125 à 131 du R.I.E. au moyen d'un modèle 3D; qu'y figurent les constats d'ombre portée aux solstices d'été (à 9 h, 13 h, 19 h et 20 h) et d'hiver (à 11 h, 13 h et 15 h) ainsi qu'aux équinoxes de printemps et d'automne (à 11 h, 14 h, 17 h et 18 h); que les figures qui y sont reproduites, quant aux effets de la tour et des autres bâtiments sur les immeubles existants, sont commentées en prenant en compte en particulier les immeubles de logements et la place Jean Rey;

Considérant que les informations relatives aux incidences sur le patrimoine ainsi qu'aux effets d'ombre sont suffisantes; qu'elles ont permis aux intéressés, notamment les requérantes, de participer utilement à l'enquête publique, et aux autorités, de prendre leur décision en connaissance de cause;

Considérant, s'agissant du «phénomène Venturi», que le rapport d'incidences indique ce qui suit (p. 132):

« La présence d'un immeuble haut de type "tour de logements", l'immeuble "Lisbon" est susceptible de générer des phénomènes dits "Venturi".

L'effet Venturi est le nom donné à un phénomène de la dynamique des fluides où les particules gazeuses ou liquides se retrouvent accélérées à cause d'un rétrécissement de leur zone de circulation. Si le débit de fluide est constant et que le diamètre diminue, la vitesse augmente nécessairement du fait de la conservation de l'énergie. Dans le cas des bâtiments, ce phénomène se produit régulièrement, et est d'autant plus important que le bâtiment est haut car l'effet d'entonnoir se voit accentué. La zone de circulation étant moindre sur une plus grande hauteur, les particules se retrouvent accélérées, de manière à conserver le même débit qu'avant. En outre, si la vitesse du vent au niveau du sol est souvent plus faible en raison des nombreux obstacles rencontrés et de la rugosité du sol, ces vitesses augmentent proportionnellement avec la hauteur du bâtiment. La pression et la succion du vent augmentent donc également.

[...]

Au stade des demandes de permis, le demandeur n'a pas encore réalisé d'étude technique au sujet de ce phénomène venturi, celles-ci étant généralement fort coûteuses.

Les risques d'un tel phénomène aux abords de l'immeuble Lisbon ont, par ailleurs, été jugés limités du fait de l'absence d'un autre immeuble tour à proximité.

En effet, la présence à proximité d'autres bâtiments hauts peut accentuer le phénomène dit "Venturi", phénomène à ce titre couramment rencontré au sein des quartiers de bureaux comportant de nombreux bâtiments "tour".

Le souhait du demandeur est, néanmoins, d'en réaliser une dès l'obtention de ses permis de manière à pouvoir remédier, le cas échéant, aux éventuels phénomènes de tourbillons aux abords du site projeté.»;

Considérant que le rapport d'incidences reconnaît que la présence de la tour est susceptible de générer un «phénomène Venturi» même si ce risque est limité; qu'il ne procède toutefois à aucune évaluation et qu'il reconnaît que les investigations nécessaires n'ont pas été réalisées, celles-ci n'étant projetées qu'*a posteriori*, après la délivrance du permis; que l'évaluation des incidences doit être préalable à la délivrance du permis; que ni l'affirmation selon laquelle le risque serait limité ni la référence au coût d'une telle évaluation ne permettraient de s'en dispenser, spécialement alors que l'existence du risque est reconnue; que la circonstance que la motivation du permis évoque la problématique du vent s'avère dépourvue de pertinence dès lors qu'il résulte de l'article 190 du CoBAT que ce n'est qu'au regard d'une évaluation des incidences complète et adéquate que la motivation peut elle-même être adéquate; que, dans cette mesure, le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête,

## D É C I D E :

### Article 1<sup>er</sup>.

Sont annulés :

1) le permis d'urbanisme délivré le 27 octobre 2011 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles à la s.a. «VM Property I» et à la s.p.r.l. «VM Property II», relatif à un bien sis ilot formé par la rue Van Maerlant, la rue Belliard, la chaussée d'Etterbeek et la place Jean Rey, 8, parcelle cadastrale 5<sup>e</sup> division, section E, n° 424 C, en vue de la construction d'un ensemble d'immeubles comprenant 272 logements, des équipements et des surfaces commerciales au rez-de-chaussée ainsi que 196 emplacements de parking en sous-sol,

2) la décision du fonctionnaire délégué du 12 septembre 2011 accordant les dérogations aux prescriptions du Règlement général d'urbanisme.

### Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 175 euros chacune, et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre, le vingt-neuf juin deux mille seize par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY