

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 260.289 du 27 juin 2024

A. 239.995/XV-5596

En cause :

1. **l'association sans but lucratif**
BOURG-LOMBEARDE ET ENVIRONS,
2. **C.D.,**
3. **S.C.,**
4. **la société à responsabilité limitée RESPIGRIL,**
ayant tous les quatre élu domicile chez
M^e Vincent LETELLIER, avocat,
rue Vanderlinden, 35
1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric DE MUYNCK
et Camille COURTOIS, avocats,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société anonyme
SKYLINE EUROPE,
ayant élu domicile chez
M^e Ilias NAJEM, avocat,
rue de l'Aurore, 4
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 8 septembre 2023, les parties requérantes demandent l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué du 4 juillet 2023 délivrant à la société anonyme Skyline Europe un permis d'urbanisme autorisant la démolition des immeubles de bureaux existants (hors sol) rue Colonel Bourg 149-153/155 et la construction d'un ensemble de 111 appartements au-dessus d'un parking en sous-sol réaménagé, répartis sur trois

immeubles (bâtiment A et B de R+4 étages et bâtiment C de R+12 étages) et comprenant au rez-de-chaussée un équipement d'intérêt collectif et un commerce de type HoReCa ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 23 octobre 2023, la société anonyme Skyline Europe demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite le 25 octobre 2023, les parties requérantes ont demandé la suspension de l'exécution de cette même décision.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 13 juin 2024, les parties ont été convoquées à l'audience du 25 juin 2024.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e Vincent Letellier, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Camille Courtois, avocate, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Ilias Najem, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 9 août 2017, la partie intervenante sollicite un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition des immeubles de bureaux existant, et la construction de 171 appartements au-dessus d'un parking en sous-sol existant d'un équipement d'intérêt collectif et d'un commerce de type Horeca, à Evere, rue Colonel Bourg 149-155. Le projet se compose de trois bâtiments principaux (bâtiment A et B de R+4 étages et bâtiment C de R+15 étages).

La note explicative précise ce qui suit : « Le site est occupé par deux immeubles de bureau datant de la fin des années 1980. Les bâtiments inutilisés ont entretemps vieilli. Le site est délimité par la rue Colonel Bourg, la rue Georges de Lombaerde et l'E40. De l'autre côté de la rue Colonel Bourg se trouvent principalement des immeubles d'appartements d'une hauteur R+3. Au sud, séparées par l'E40, les parcelles sont occupées par des bâtiments R+5 et plus [...] ».

Le projet se situe en zone administrative au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Deux dérogations sont sollicitées : la première à l'article 8 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (RRU), en ce qui concerne la hauteur du volume le plus haut du projet ; la seconde, à l'article 13 du même titre, en ce qui concerne la perméabilité.

2. Le 6 septembre 2017, le fonctionnaire délégué déclare le dossier de demande incomplet.

Le dossier est ensuite déclaré complet, le 27 octobre 2017.

3. Le 21 décembre 2017, le rapport d'incidence est déclaré incomplet.

Sur la base de documents reçus le 23 mai 2018, le rapport est ensuite déclaré complet le 24 mai 2018.

4. Une enquête publique est organisée du 20 juin au 4 juillet 2018 et donne lieu à 6 réclamations et 62 demandes d'invitation à la commission de concertation.

5. Le 19 juillet 2018, la commission de concertation émet un avis défavorable sur le projet, essentiellement motivé comme suit :

« Vu le rapport d'incidences ;

Vu la dérogation d'hauteur importante de la tour ;

Considérant que les nuisances sonores conséquentes engendrées par l'autoroute affecteront à la fois les logements projetés, dont l'habitabilité ne sera pas garantie, et les logements existants par le fait que les constructions projetées serviront moins bien de pare-bruit que les constructions actuelles ;

Vu l'absence de réponses aux nombreuses questions posées par les riverains en commission de concertation, notamment en ce qui concerne le rapport d'incidences ;

Considérant que la reconversion du site en logement dans une telle densité n'est pas envisageable dans le contexte urbain actuel ;

Considérant que l'implantation de la tour se rapproche du fond de la parcelle côté autoroute, ce qui n'est pas judicieux au vu de la présence de celle-ci ;

Considérant, en outre, que l'implantation de la grille de désenfumage du parking dans le périmètre de la place publique est [inopportune] ».

6. Le 9 juillet 2019, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT), le fonctionnaire délégué impose des conditions qui impliquent des modifications à la demande, à savoir :

- « - Supprimer la partie du bâtiment B située le long du Parkway (E40) ;
- Requalifier le jardin collectif comme un espace unique et non morcelé en 3 parties ;
- Planter le bâtiment C de façon à l'éloigner du Parkway (ne pas dépasser le contour du parking) ;
- Animer la place publique en inversant l'équipement de l'HoReCa, voire agrandir cette place sur toute la largeur du bâtiment C ;
- Requalifier le socle du bâtiment C en évitant les appartements mono-orientés entourant l'équipement ».

7. Le 16 juin 2020, la demanderesse de permis dépose les documents modificatifs de sa demande.

Le 2 décembre 2020, le fonctionnaire délégué déclare le rapport d'incidences complet.

8. La demande fait l'objet de divers avis dont celui, défavorable, de la direction générale transport aérien « car la hauteur de construction maximale autorisée à cet endroit est de 127,72 m DNG au-dessus du niveau de la mer ».

La demande modifiée fait également l'objet d'une nouvelle enquête publique, organisée du 18 janvier au 1^{er} février 2021. Cette enquête donne lieu à 112 réactions.

9. Le 18 février 2021, la commission de concertation donne un nouvel avis défavorable sur le projet, motivé comme suit :

« Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Vu le nombre important d'observations et de réclamations (+/- 120) introduit lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis défavorable pour la commune d'Evere de la commission de concertation du 29/08/2018 ;

Considérant que le projet modifié présente la même hauteur excessive de la tour (R+15), fortement en dérogation au RRU, bien qu'il s'agît d'un élément important de l'avis défavorable de la commission de concertation du 29/08/2018 ;

Considérant en effet que la tour impliquera une perte de luminosité et d'ensoleillement pour le voisinage ;

Considérant également que la tour créera des zones d'accélération de vents qui pourraient nuire à la sécurité des piétons ;

Considérant que cette dérogation de hauteur n'est pas justifiée ;

Considérant dès lors que ce projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ».

10. Le 3 juin 2021, sur la base de l'article 191 du CoBAT, le fonctionnaire délégué impose de nouvelles conditions qui impliquent des modifications à la demande, à savoir :

- « • Réduire la hauteur de la tour afin de respecter la hauteur de construction maximale autorisée à cet endroit à savoir 127,72 m DNG au-dessus du niveau de la mer, conformément à l'avis de la DGTA ;
- Revoir l'aménagement des appartements afin de respecter les superficies minimales prévues par l'article 3 du Titre II du RRU mais également le bon aménagement des lieux, éviter les chambres trop étroites (2.10 m ou 2.20 m de largeur). En effet, certaines chambres secondaires ne respectent pas les 9 m² requis (A2.3.3, A2.3.1, B2.1.1, ...) et certaines chambres principales n'atteignent pas les 14m² requis (A2.3.1, C5.6, C5.1, ...) ;
- Éviter les conflits de portes, de respecter le sens d'ouverture de celles-ci pour faciliter la circulation (C.5.3, C.5.5, ...) ;
- Revoir la superficie des espaces de vie (salon, salle à manger, cuisine) afin que ceux-ci s'accordent au nombre de chambres et donc au nombre potentiel d'habitants de chaque unité de logement ;
- Intégrer le studio A1.03 à l'appartement A1.02 ;
- Fournir un nouvel avis du service incendie sur les plans modifiés ».

11. Le 30 septembre 2021, puis, à la demande de compléments par l'autorité, le 16 décembre 2021, la partie intervenante modifie sa demande de permis.

Le 23 février 2022, le dossier est déclaré complet.

12. Une troisième enquête publique est organisée, du 28 mars au 11 avril 2022.

Elle donne lieu à dix réactions.

13. Le 21 avril 2022, la commission de concertation remet un nouvel avis, motivé comme suit :

« Considérant que la demande modifiée consiste à démolir les immeubles de bureaux existant (hors sol) et construire un ensemble de 122 appartements au-dessus d'un parking en sous-sol réaménagé, répartis sur trois immeubles (bâtiment A et B de R+4 étages et bâtiment C de R+12 étages) et comprenant au rez-de-chaussée un équipement d'intérêt collectif et un commerce de type Horeca ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2022 au 11/04/2022 et que 10 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- La hauteur excessive de l'immeuble ;
- L'ombre engendrée par la tour ;
- La densification du quartier en termes de nombres d'habitants ;
- Les nuisances engendrées par le futur chantier de démolition et de reconstruction ;
- Une augmentation importante du trafic dans le quartier ;
- Manque de zone perméable plantée ;
- Problèmes de vent violents ;
- L'incompatibilité du tracé du nouveau tram et du projet Skyline ;
- La pollution visuelle de la tour ;
- L'entrée de parking située rue Colonel Bourg ;

Déroptions :

- Dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU (hauteur - constructions isolées) en ce que la hauteur des constructions (12 étages) dépasse la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré ;
- Dérogation à l'article 13 du Titre I^{er} du RRU (maintien d'une surface perméable), en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable moins de 50 % de sa surface (42 %) ;

Implantation et gabarits :

Considérant que le projet se situe sur la rue Colonel Bourg dont l'ensemble des parcelles situées au Sud de la voirie sur le tronçon compris entre l'avenue de Mars et la rue Georges de Lombaerde sont reprises en zone administrative au [PRAS] ;

Considérant donc que la partie sud de cette voirie est un quartier monofonctionnel de bureaux ;

Considérant qu’au fil des ans, les bureaux se sont progressivement vidés et ont été ou sont en voie de reconversion offrant une certaine mixité au quartier (bureaux, commerces, équipements, hôtel, logement) ;

Considérant que le site du projet est repris dans le périmètre d’un pôle de développement prioritaire du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), entré en vigueur le 20 novembre 2018 ;

Considérant que le projet se situe également dans le Périmètre d’Intérêt Régional (PIR) Reyers, dont l’arrêté du gouvernement de la Région a été approuvé le 17/10/2015 et publié au *Moniteur belge* le 15/06/2016 ;

Considérant que, dans l’arrêté du PIR, le site sur lequel s’implante le projet est identifié comme site jouant un rôle stratégique au niveau urbanistique ;

Considérant que le projet se situe au sein du projet “Parkway” du schéma directeur RTBF-VRT Zone-Levier n° 12 ;

Considérant que le schéma directeur tend à développer une vision qui restructure et requalifie la zone afin d’essayer d’intégrer harmonieusement cette partie du territoire au sein du développement continu et cohérent du tissu urbain de la métropole bruxelloise ;

Considérant que le redéploiement du site se fait dans cet esprit de renouveau du quartier tout en offrant un signal d’entrée sur le territoire régional grâce à l’émergence en about de la rue Colonel Bourg ;

Considérant que le projet se compose de deux premiers volumes (bâtiment A et bâtiment B) implantés dans la continuité de l’alignement de la rue Colonel Bourg et présentant des gabarits de R+4 ;

Considérant que ces gabarits s’intègrent de manière cohérente et harmonieuse avec le tissu urbain environnant car il propose des gabarits que l’on retrouve dans l’alignement Sud de la rue Colonel Bourg ;

Considérant que ni l’implantation ni le gabarit de ces deux premiers volumes n’était problématique ;

Considérant qu’un troisième volume (bâtiment C), présentant un gabarit de R+12, s’implante quant à lui en retrait par rapport à la rue Colonel Bourg mais reprend l’alignement de la rue Georges de Lombaerde afin de créer une place publique à l’angle des deux rues ;

Considérant que le gabarit de ce dernier a été revu à la baisse par rapport à la dernière version car ce dernier n’était pas conforme [aux] hauteurs maximales autorisées par rapport à la sécurité aérienne ;

Considérant donc que le projet a été réduit de trois niveaux passant la hauteur de l’acrotère de + 54,74 m à + 45 m depuis le point de référence du projet ;

Considérant cependant que le gabarit de R+12 constitue une dérogation à l’article 8 du Titre I^{er} du [RRU] ;

Considérant néanmoins, que l’implantation en recul par rapport à la rue Colonel Bourg et sa proximité avec le futur boulevard Urbain, le fait qu’il s’agisse d’un bâtiment d’angle et la volonté de [marquer] l’entrée de ville permettent d’offrir un gabarit plus imposant ;

Considérant, par ailleurs, que l'ensemble de ces bâtiments se composent d'un socle sur trois niveaux (R+2) sur lequel viennent s'ajouter les étages supérieurs en retrait ;

Considérant que cette composition facilite l'intégration urbanistique du projet au sein du tissu environnant ;

Considérant que les bâtiments du projet s'implantent de telle sorte qu'ils créent des fronts bâtis discontinus le long des 3 côtés de la parcelle tout en formant une alternance entre espaces bâtis et espaces non bâtis ;

Considérant que cette implantation permet d'offrir des respirations grâce aux ouvertures sur l'espace ouvert et non bâti à l'arrière des bâtiments A et B, de sorte que l'espace végétalisé s'en trouve être connecté avec l'espace minéral des rues adjacentes au projet ;

[...]

CONCLUSION :

Considérant que le projet rencontre globalement le principe du bon aménagement des lieux, bien qu'il y ait lieu encore d'apporter de légères adaptations afin de répondre aux différentes remarques émises ci-dessus ;

AVIS FAVORABLE Á CONDITION DE :

- Réduire le nombre de studio pour le ramener au seuil de 15 % ;
- Prévoir un revêtement perméable pour les cheminements d'accès pour les parties situées hors de la zone d'emprise du parking en sous-sol ;
- Trouver une solution technique afin porter le désenfumage du parking en toiture des immeubles et non plus au niveau des espaces extérieurs du rez-de-chaussée ;
- Créer des jardins privatifs pour les logements du rez-de-chaussée du bâtiment A ;
- Prévoir une meilleure mixité des fonctions au niveau des socles des bâtiments A et B ».

14. Le 1^{er} juillet 2022, sur la base de l'article 191 du CoBAT, le fonctionnaire délégué impose une nouvelle fois les conditions suivantes qui impliquent des modifications à la demande :

- « • réduire le nombre de studios pour le ramener au seuil de 15 % ;
- prévoir un revêtement perméable pour les cheminements d'accès pour les parties situées hors de la zone d'emprise du parking en sous-sol ;
 - trouver une solution technique afin de placer le système de désenfumage en toiture des immeubles et non plus au niveau des espaces extérieurs du rez-de-chaussée ;
 - créer des jardins privatifs pour les logements du rez-de-chaussée du bâtiment A ;
 - prévoir une meilleure mixité des fonctions au niveau des socles des bâtiments A et B afin de les activer sur l'espace public ;
 - fournir une note de faisabilité quant à l'implantation des bâtiments qui sera étudiée en concertation avec la STIB. Cette note est à fournir suite à l'approbation du tracé de la ligne du tram 25 passant par la rue Colonel Bourg, par le gouvernement bruxellois au mois de mars 2022 ».

15. Le 20 février 2023, la demanderesse de permis dépose un nouveau dossier de demande modifiée.

Le 18 avril 2023, le fonctionnaire délégué déclare la demande complète.

16. Le 4 juillet 2023, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé, outre le rappel de la procédure antérieure, par les considérations suivantes :

- « Considérant que la demande a été modifiée afin de répondre aux conditions de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué en ce qu'elle comporte les modifications suivantes :
- La réduction du nombre de studios afin de respecter un ratio de 15 % au sein du projet.
 - L'augmentation de la perméabilité du site et de ses abords.
 - La mise en place d'un système d'arrosage afin de remplacer le système de désenfumage et ainsi améliorer la qualité des espaces extérieurs.
 - La création de jardins privatifs supplémentaires pour les logements situés au rez-de-chaussée.
 - La création d'un espace commercial d'une superficie de 167 m² au rez-de-chaussée du bâtiment B.

Considérant que la proportion de studios au sein du projet est ramenée à 15 % conformément aux conditions émises en commission de concertation ;

Considérant que la nouvelle répartition des 111 logements au sein du projet est la suivante :

- 17 Studios soit 15,3 %
- 17 Appartements 1 chambre soit 15,3 %
- 64 Appartements 2 chambres soit 57,7 %
- 9 Appartements 3 chambres soit 8,1 %
- 4 Appartements 4 chambres ou plus 3,6 %

Considérant que cette modification se fait notamment par la fusion du studio C.3.2 et de l'appartement à une chambre C.3.3, créant ainsi un appartement à deux chambres C.3.2 de 100 m² ;

Considérant que les étages du bâtiment C ne présentent dès lors plus que 5 unités de logements par étage au lieu de 6 dans la version précédente ;

Considérant que les zones d'accès pavées côté rue Colonel Bourg qui se situent hors de la zone d'emprise du parking en sous-sol seront réalisées en dalles de béton perméables à l'eau améliorant de ce fait l'infiltration des eaux pluviales ;

Considérant que le système de désenfumage initialement prévu au niveau du pavillon dans le jardin central est supprimé ;

Considérant que cette suppression se fait grâce au remplacement du système de désenfumage par un système d'arrosage conforme à la législation en vigueur ;

Considérant que le SIAMU a marqué son accord sur la proposition de ce système d'arrosage ;

Considérant que des jardins privatifs ont été ajoutés aux 3 logements du rez-de-chaussée qui n'en disposaient pas encore ; que cette nouvelle disposition permet d'améliorer l'habitabilité de ces logements en garantissant une certaine privacité par rapport au jardin collectif ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, la demande modifiée prévoit désormais un espace commercial d'une superficie de 167 m² ;

Considérant que celle-ci est en connexion directe avec la rue Colonel Bourg et dispose d'une entrée distincte ;

Considérant qu'afin d'augmenter la visibilité de l'espace commercial, la clôture séparant la cour collective de la rue sera reculée et les arbres prévus dans la zone de recul seront d'une taille légèrement réduite par rapport aux plantations initialement prévues ;

Considérant que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a opté pour un itinéraire préférentiel du réseau ferré de surface (Tram) qui longera le projet, tant côté de la rue Colonel Bourg, que du côté de la rue de Lombaerde ;

Considérant que le tracé de cette nouvelle extension du réseau ferré impliquera donc l'insertion de courbes de voie à hauteur du carrefour Colonel Bourg/De Lombaerde mordant partiellement sur la propriété du demandeur de la présente demande de permis ;

Considérant que des réunions ont eu lieu entre la STIB et le demandeur afin de vérifier la compatibilité du présent projet et de la future extension du réseau ferré de surface ;

Considérant que le projet modifié III a retravaillé la zone de pleine-terre plantée au croisement de la rue Colonel Bourg et la rue Georges de Lombaerde en plaçant un pavement perméable et en supprimant un des 6 arbres prévus afin de ne pas contraindre le passage futur du tram ;

Considérant que la STIB a émis un avis d'initiative, concluant que le projet et l'implantation des bâtiments est compatible avec le tracé de la future ligne de tram passant sur la rue Colonel Bourg ;

Considérant que la parcelle sur laquelle se développe le projet est reprise comme étant une parcelle dite "stratégique" au "Masterplan Parkway de Bruxelles – E40" ;

Considérant que le Masterplan souligne que les parcelles référencées comme étant stratégiques présentent un enjeu en termes de continuités urbaines et de connexions avec la Supersurface à créer ;

Considérant que le Masterplan propose de leur affecter un traitement différencié moyennant le respect de certaines conditions reprises ci-après :

- La possibilité de mettre en place, au sein ou en limite de ces parcelles, des connexions publiques évidentes et lisibles entre la rue Colonel Bourg et la Supersurface, intégrant [des] cheminements piétons et cyclables ; l'accessibilité de ces nouveaux espaces pour les personnes à mobilité sera pleinement assurée ; ces nouveaux accès sont exclusivement réservés aux circulations piétonnes et cyclables, à l'exclusion de toute circulation motorisée ;

- Une haute qualité architecturale d'ensemble (dont notamment : qualité de l'articulation bâti/espace public, rez-de-chaussée actifs et ouverts sur les espaces publics, traitement des façades et choix des matériaux, confort accru et haute qualité des programmes de logements, haute performance énergétique globale du bâti, etc.) ;

Considérant que le présent projet respecte ces conditions ;

Considérant que le Masterplan soutient la possibilité d'implanter des bâtiments de plus grande hauteur au sein de ces parcelles ;

Considérant, de plus, que dans l'objectif de stimuler l'intensité de la Supersurface, le Masterplan prévoit l'installation d'une série de programmes activateurs au contact avec ce nouvel espace public ; Que, pour favoriser leur fonctionnement et préserver le talus boisé, ces derniers sont exclusivement situés au niveau des accès à la Supersurface (à l'arrière des parcelles stratégiques) ;

Considérant que le projet de la présente demande de permis prévoit d'activer les socles des immeubles grâce à la présence de commerces et d'un équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que l'édification d'une émergence au début de la rue Colonel Bourg avec une plinthe active permet d'un point de vue urbanistique d'améliorer l'entrée de ville tout en contribuant à la transition entre le futur boulevard urbain et le quartier dans lequel le projet s'inscrit et ce, de manière qualitative grâce à l'activation du socle sur l'espace public ;

Considérant par ailleurs que l'implantation de la tour en recul de l'alignement permet de dégager le pied de celle-ci garantissant une certaine qualité à l'espace public présent aux abords du site ;

Considérant que la reconversion du site en logement se fait dans un contexte urbain en pleine mutation ;

Considérant que la densité du projet a drastiquement été revue à la baisse passant ainsi de 171 logements pour la demande initiale à 111 logements pour la dernière mouture du projet ;

Considérant que le projet conserve les deux niveaux de sous-sol mais que ceux-ci sont retravaillés et ne présentent dès lors plus que 170 emplacements de parking contre 222 en situation existante ;

Considérant qu'au vu du nombre d'appartements, le projet dispose d'une offre excédentaire en parking permettant ainsi d'absorber tout report potentiel sur le stationnement en voirie ;

Considérant dès lors que la pression sur les équipements routiers et autres infrastructures publiques s'en trouve réduite ;

Considérant par ailleurs que le projet s'inscrit dans la volonté d'une densification mesurée du territoire telle que préconisée dans le Masterplan ;

Considérant en effet que l'ensemble existant présente une superficie hors sol de 14.043 m² et que le projet prévoit 12.053 m² ; Que le rapport plancher hors-sol/superficie du terrain (P/S) passe ainsi de 1,98 à 1,70 ;

Considérant dès lors qu'il s'agit d'une reconversion avec une densité raisonnée ;

Considérant que le projet offre une mixité des fonctions supprimant *de facto* de caractère monofonctionnel de l'immeuble existant ;

Considérant qu'on retrouve au sein du projet, un équipement d'intérêt collectif d'une superficie de 134 m² ainsi que 2 cellules commerciales totalisant 420 m² ;

Considérant que ces fonctions sont encouragées par le Masterplan et permettent d'activer les plinthes de ces immeubles ;

Considérant que le projet contribue à la mixité des fonctions demandées pour des projet de reconversion d'immeubles de bureaux en évitant le passage d'une affectation monofonctionnelle à une autre tout en respectant les prescriptions urbanistiques de la zone administrative au sein de laquelle il se développe ;

Considérant que la réduction du gabarit par rapport à la version initiale a permis de drastiquement réduire l'incidence du projet en termes d'ombre projetées sur le bâti proche ;

Considérant que l'impact maximal sur le cadre bâti environnant ne dépasse pas 1h30 au solstice d'été (jusqu'à 10h15) et 3h15 (jusqu'à 13h45) aux équinoxes en début/milieu de journée ;

Considérant que ces incidences sont acceptables ;

Considérant que la dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU est dès lors acceptable en ce que dans le projet définitif un équilibre a été trouvé entre la recommandation par le Masterplan, d'une émergence à cet endroit, l'analyse des incidences et les conditions de la DGTA ;

XXX

Considérant que l'article 9.5° de l'arrêté du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme prévoit une exonération pour le "changement de destination d'un immeuble de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels vers le logement [...]" ; en cas d'extension, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction, l'exonération ne porte pas sur les superficies de plancher supplémentaires créées ;

Considérant que le projet réduit la superficie bâtie ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas soumis aux charges d'urbanisme ;

XXX

Considérant de ce qui précède que la demande est conforme au PRAS ;

Considérant de ce qui précède que les dérogations sollicitées sont justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;

Considérant de ce qui précède que les incidences du projet, directes et indirectes, à court et à long termes, temporaires ou permanentes, ont été analysées et qu'elles ne portent pas atteinte de manière sensible à l'environnement ou au milieu urbain et n'ont pas de répercussions sociales ou économiques importantes ;

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

Les dérogations aux articles 8 et 13 du Titre I^{er} du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ».

IV. Intervention

Par une requête introduite le 23 octobre 2023, la société anonyme Skyline Europe demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

En tant que bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, elle a un intérêt à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir cette requête.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que la deuxième branche du deuxième moyen était fondée.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèses des parties

VI.1.1. La requête

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2, 3, 153 et 188 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article 8 du Titre I^{er} du RRU.

Dans une première branche, elles font valoir que, pour se prononcer sur l'admissibilité de la dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU, l'autorité doit identifier avec précision la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré et que celle-ci doit être calculée en mètres.

Elles soutiennent qu'en l'espèce, la motivation de la décision du fonctionnaire délégué ne contient aucune analyse des hauteurs des constructions sur les terrains qui entourent le terrain du projet, ni leur moyenne.

Elles ajoutent que l'avis par lequel la commission de concertation se prononce favorablement sur la demande modifiée III, auquel le fonctionnaire délégué se réfère expressément, ne procède pas non plus à cet examen. Elles

précisent que l'acte attaqué vise la construction du bâtiment C comme étant une construction R+12 sans tenir compte de l'étage technique, de sorte qu'il s'agit d'un R+12+T au sens de l'article 8 du Titre I^{er} du RRU.

Elles ajoutent que la commission de concertation n'avait pas non plus procédé à cet examen lorsqu'elle a été saisie des première et deuxième versions du projet.

Elles concluent qu'à défaut d'avoir déterminé la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains avoisinants, le fonctionnaire délégué n'a pas pu valablement apprécier l'importance de la dérogation qui était sollicitée.

3. Dans la deuxième branche, elles constatent que la dérogation octroyée ne concerne que le bâtiment C, alors que les bâtiments A et B dérogent également à l'article 8 précité.

Elles relèvent qu'en nombre d'étages, la hauteur des bâtiments A et B en projet (R+4) dépasse la hauteur moyenne des bâtiments à front de rue telle que relevée dans la note explicative du projet, qui indique que « Sur la rue Colonel Bourg, les bâtiments ont un gabarit moyen de R+3 ». Elles ajoutent que cette moyenne doit être corrigée en intégrant les constructions à l'entrée du complexe sportif, rue Georges de Lombaerde, en vis-à-vis du projet, dont elles produisent une photographie. Elles affirment que les bâtiments A et B présentent une hauteur supérieure à la moyenne des hauteurs des constructions qui les entourent.

Elles relèvent que la note explicative mentionne également que « de l'autre côté de l'E40, [les bâtiments] présentent des gabarits de R+5, R+6 et R+7 », mais constatent que cette note n'indique pas quelle serait la moyenne de l'ensemble des constructions qui entourent le terrain du projet.

Elles considèrent que, surtout, ni l'acte attaqué ni l'avis de la commission de concertation n'expliquent pourquoi il faudrait tenir compte des hauteurs de bâtiments qui se trouvent de l'autre côté de l'autoroute alors que la notion de « terrains qui entourent le terrain considéré », au sens de l'article 8, précité, vise à tenir compte des terrains situés à proximité immédiate ou à tout le moins de ceux qui peuvent être considérés comme relevant du voisinage ou comme formant un ensemble urbain dont il convient de préserver la cohérence. Elles sont d'avis que les immeubles situés de l'autre côté de l'autoroute ne font pas partie du voisinage ou du même « ensemble urbain » que ceux qui se trouvent rue Colonel Bourg, dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis le site concerné par la demande.

Selon elles, les deux quartiers sont séparés par un élément de rupture que constitue l'autoroute qui présente à cet endroit, dans chaque sens de circulation, quatre bandes et une voie d'accès, par ailleurs doublé d'une zone arborée, de chaque côté, pour limiter l'impact visuel depuis les quartiers sur cette autoroute. Elles produisent des photographies prises depuis l'autoroute et concluent qu'on ne pourrait pas considérer sans commettre une erreur manifeste d'appréciation que les parcelles bâties au sud de l'E40, sont des terrains qui « entourent le terrain considéré » au sens de l'article 8 du Titre I^{er} du RRU.

Dans une troisième branche, elles constatent que, dans la décision attaquée, le fonctionnaire délégué considère que « la dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU est dès lors acceptable en ce que dans le projet définitif un équilibre a été trouvé entre la recommandation par le masterplan, d'une émergence à cet endroit, l'analyse des incidences et les conditions de la DGTA ».

Elles affirment, tout d'abord, que le masterplan est un document dénué de toute valeur juridique, dès lors qu'il ne s'agit pas d'un document prévu par le CoBAT, de sorte que la conformité ou non du projet aux prévisions de ce masterplan ne peut constituer un motif propre de décision. Elles ajoutent que ce document ne contient que des recommandations. Elles remarquent qu'en outre, s'il préconise la construction en hauteur sur les parcelles stratégiques qu'il identifie, c'est à la condition que la hauteur « ne se concrétise pas par une dégradation des conditions d'ensoleillement pour les bâtiments voisins ». Elles constatent encore que ce masterplan exclut, par principe, la construction d'immeubles d'une hauteur supérieure à R+9. Elles sont d'avis que l'acte attaqué s'écarte de ce masterplan purement indicatif, sans s'en justifier et que les justifications par rapport à l'objectif « d'améliorer l'entrée de la ville » par l'édification d'une « émergence » et à celui d'augmenter la densité sont également étrangères à l'examen de la compatibilité de la dérogation avec les objectifs de la règle, à savoir la préservation de l'harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents.

Elles estiment enfin que la circonstance que « la réduction du gabarit par rapport à la version initiale a permis drastiquement de réduire l'incidence du projet en termes d'ombres projetées sur le bâti proche » et la considération que les incidences en termes d'ombrage seraient acceptables sont également étrangères aux motifs exigés pour justifier la dérogation. Elles concluent qu'aucun élément de la motivation de l'acte attaqué n'indique avec quelque pertinence les raisons pour lesquelles la dérogation serait 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.

VI.1.2. La note d'observations

1. La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du moyen en ce qu'il est pris de la violation des articles 2 et 3 du CoBAT, estimant que les parties requérantes n'expliquent pas de quelle façon ces articles auraient été violés.

2. En ce qui concerne les première et troisième branches réunies, elle estime, en synthèse, qu'elle s'est prononcée sur la base du dossier de demande de permis, qui lui a permis d'identifier la nécessité d'une dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU en ce qui concerne la hauteur du bâtiment C. Elle constate avoir justifié cette dérogation dans l'acte attaqué, au regard de divers éléments, en ce compris l'intégration du projet au tissu urbain environnant.

Elle relève que le Conseil d'État a jugé que « Dès lors que l'acte attaqué accorde une dérogation à l'article 5 du Titre I^{er} du RRU, la circonstance que la hauteur moyenne des autres constructions de la rue soit évaluée en nombre d'étages plutôt qu'en nombre de mètres n'a pas d'incidence sur la régularité de l'acte attaqué au regard de cette disposition ». Elle affirme que cette solution est transposable ici et que l'absence d'indication, dans l'acte attaqué, de la moyenne des hauteurs des constructions de référence n'est pas en soi rédhibitoire. En effet, la partie adverse considère que le fait que la moyenne des hauteurs n'est pas expressément énoncée dans l'acte attaqué ne signifie pas qu'elle n'en a pas tenu compte pour déterminer l'admissibilité de la dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU.

La partie adverse rappelle que la commission de concertation, dans ses avis des 19 juillet 2018 et 18 février 2021, avait constaté que la tour était d'une hauteur excessive de 16 étages qui dépasse largement la moyenne des hauteurs des constructions sur les terrains qui entourent le terrain considéré. Or la partie adverse indique qu'elle a, ensuite, sollicité la réduction du gabarit, dans le cadre de l'application de l'article 191 du CoBAT, et que trois étages du bâtiment C ont été retirés, mais que, malgré cela, le projet restait manifestement plus haut que la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, au sens de l'article 8 du Titre I^{er} du RRU. La détermination précise de cette moyenne ne serait nullement requise pour pouvoir conclure que le projet déroge à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU.

La partie adverse répond encore que l'appréciation de l'admissibilité de cette dérogation ne doit pas nécessairement être fondée sur la mesure du dépassement de ladite moyenne. Peu importerait que la dérogation tienne à un

dépassement de 2 ou 20 mètres : ce qui compte, c'est de savoir si celui-ci répond à l'appréciation par l'autorité du bon aménagement des lieux considérés. La partie adverse estime qu'elle a suivi ce raisonnement dans la motivation formelle de l'acte attaqué, dont elle rappelle les motifs qu'elle juge pertinents sur ce point. Elle conclut que la hauteur du bâtiment C a fait l'objet d'une évaluation des incidences, en ce compris des ombres portées, qui n'a pas conclu à l'existence d'incidences significativement négatives.

3. En ce qui concerne la deuxième branche, la partie adverse répond que les parties requérantes ne démontrent pas que la hauteur des bâtiments A et B (R+4) dépasse la moyenne des hauteurs des constructions de référence au sens de l'article 8 du Titre I^{er} du RRU.

La partie adverse fait en effet valoir que le passage de la note explicative de la première modification de la demande, selon lequel « Sur la rue Colonel Bourg, les bâtiments ont un gabarit moyen de R+3 [...] », se termine comme suit : « [...] alors que, de l'autre côté de l'E40, ils présentent des gabarits de R+5, R+6 et R+7 » .

La partie adverse estime que cette prise en compte résulte explicitement du libellé de l'article 8, § 1^{er}, du Titre I^{er} du RRU, qui vise « 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 ». Elle en déduit qu'elle a fait application du texte clair du RRU et qu'elle ne devait donc pas s'en justifier.

La partie adverse fait ensuite valoir que les arrêts cités par les parties requérantes ont trait aux constructions à prendre en considération pour justifier l'admissibilité d'une dérogation et non pour déterminer si une dérogation est nécessaire.

La partie adverse précise que la moyenne de l'ensemble des constructions qui entoureraient le terrain du projet est reprise dans la note explicative accompagnant les dernières modifications apportées à la demande. En ce qui concerne la prise en considération du centre sportif, la partie adverse expose que les parties requérantes ne démontrent pas qu'elle diminuerait la moyenne des hauteurs et la rendrait inférieure à 18,20 mètres. La partie adverse en conclut qu'il n'est pas démontré qu'une dérogation était requise en l'espèce pour les bâtiments A et B.

VI.2. Examen

1. L'article 153, § 2, du CoBAT, dans sa version applicable en l'espèce, dispose comme suit :

« § 2. Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.

Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.

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 ».

L'article 153, § 2, du CoBAT étant une disposition dérogatoire, il doit s'interpréter de manière restrictive et son application doit être dûment motivée. Toute autre solution méconnaîtrait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui y a recours de vider la norme principale de sa substance, en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa modification. En tout état de cause, le fonctionnaire délégué doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action. Il doit justifier en quoi la dérogation sollicitée lui paraît demeurer dans des limites compatibles avec les objectifs du règlement auquel il est dérogé.

Par ailleurs, l'article 8 du Titre I^{er} du Livre I^{er} du RRU dispose comme suit :

« Hauteur

Art. 8. § 1^{er}. 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.

§ 2. Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.

La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

§ 3. La hauteur des constructions visée au § 1^{er} comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture.

Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère.

Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction ».

L'article 8 du Titre I^{er} du RRU ne contient aucune indication relative à ce qu'il convient d'entendre par la hauteur d'un bâtiment. Habituellement, la hauteur est mesurée en mètres. S'agissant des constructions en mitoyenneté que visent les dispositions de la section 1^{ère} du chapitre II du Titre I^{er} du RRU, il résulte des articles 5, § 1^{er}, et 6, § 1^{er}, déterminant la manière dont est calculée la hauteur respectivement des façades avant et des toitures, que celle-ci y est entendue en mètres. Il en va en particulier ainsi de la notion de « hauteur moyenne », utilisée par l'article 5, § 1^{er}, alinéa 4, et l'article 6, § 1^{er}, alinéa 5. Une telle conclusion est également applicable aux constructions isolées, visées à l'article 8 précité, lequel ne contient pas d'indication relative à ce qu'il convient d'entendre par la hauteur d'un bâtiment, de sorte qu'il y a lieu de se référer au sens usuel des termes, selon lequel cette hauteur est celle de son point le plus élevé et est mesurée en mètres par référence au niveau du terrain. Il ne résulte en tout cas d'aucune disposition du RRU, et plus particulièrement de la section 2 du chapitre précité, que cette hauteur devrait être déterminée par le nombre de niveaux alors que des bâtiments dont la hauteur est identique ne comportent pas nécessairement le même nombre de niveaux, lequel est lié à l'organisation des volumes à l'intérieur d'un bâtiment, et inversement.

Par ailleurs, cet article 8 ne précise pas non plus ce qu'il convient d'entendre par « les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries ». Le schéma qui figure dans le RRU en regard de cette disposition montre que les terrains qui jouxtent le terrain considéré, ceux qui n'y touchent que par un angle, et ceux qui en sont situés à proximité immédiate de l'autre côté de la voirie en font partie, de même qu'un terrain situé juste au-delà d'un de ceux-ci.

Enfin, si l'autorité délivrant le permis dispose d'une marge d'appréciation dans l'octroi des dérogations au regard de l'intégration du projet dans son environnement bâti avoisinant et peut, dans ce cadre, avoir égard la situation générale des lieux et à des dimensions d'immeubles un peu plus éloignés, elle est tenue en revanche de respecter les conditions fixées à l'article 8 précité lorsqu'il s'agit de vérifier si le projet est dérogatoire quant à la hauteur des bâtiments qu'il prévoit.

2. En l'espèce, l'avis de la commission de concertation du 21 avril 2022 est motivé comme suit quant à l'identification de la dérogation qu'implique le projet à l'article 8 du Titre I^{er} du RRU :

« Considérant que le projet se compose de deux premiers volumes (bâtiment A et bâtiment B) implantés dans la continuité de l'alignement de la rue Colonel Bourg et présentant des gabarits de R+4 ;

Considérant que ces gabarits s'intègrent de manière cohérente et harmonieuse avec le tissu urbain environnant car il propose des gabarits que l'on retrouve dans l'alignement Sud de la rue Colonel Bourg ;

Considérant que ni l'implantation ni le gabarit de ces deux premiers volumes n'était problématique ;

Considérant qu'un troisième volume (bâtiment C), présentant un gabarit de R+12, s'implante quant à lui en retrait par rapport à la rue Colonel Bourg mais reprend l'alignement de la rue Georges de Lombardie afin de créer une place publique à l'angle des deux rues ;

Considérant que le gabarit de ce dernier a été revu à la baisse par rapport à la dernière version car ce dernier n'était pas conforme [aux] hauteurs maximales autorisées par rapport à la sécurité aérienne ;

Considérant donc que le projet a été réduit de trois niveaux passant la hauteur de l'acrotère de + 54,74 m à + 45 m depuis le point de référence du projet ;

Considérant cependant que le gabarit de R+12 constitue une dérogation à l'article 8 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant néanmoins, que l'implantation en recul par rapport à la rue Colonel Bourg et sa proximité avec le futur boulevard Urbain, le fait qu'il s'agisse d'un bâtiment d'angle et la volonté de marquer[r] l'entrée de ville permettent d'offrir un gabarit plus imposant ;

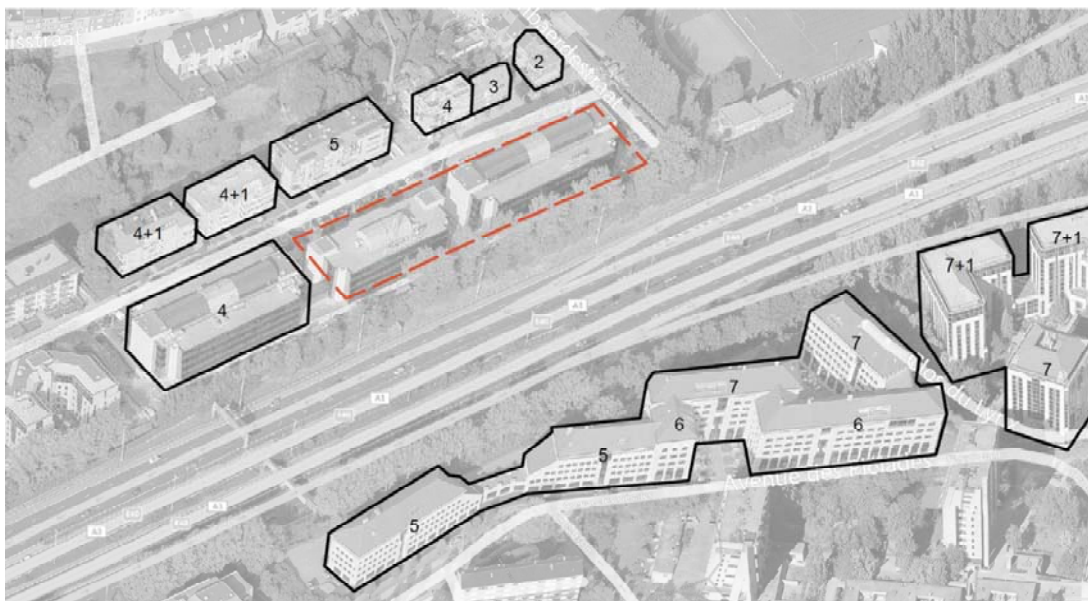
Considérant, par ailleurs, que l'ensemble de ces bâtiments se composent d'un socle sur trois niveaux (R+2) sur lequel viennent s'ajouter les étages supérieurs en retrait ;

Considérant que cette composition facilite l'intégration urbanistique du projet au sein du tissu environnant ».

3. La note explicative, déposée dans le cadre de la demande modifiée du 16 décembre 2021, indique ce qui suit :

« Les volumes les plus bas du projet (R+2 et R+4) sont conformes aux prescriptions du Titre I^{er} du RRU relatives aux bâtiments isolés (art. 8). La hauteur moyenne des bâtiments environnants détermine la hauteur admise pour le projet. Sur la rue Colonel Bourg, les bâtiments ont un gabarit moyen de R+3 alors que, de l'autre côté de l'E40, ils présentent des gabarits de R+5, R+6 et R+7 ».

Y sont représentés les immeubles voisins pris en considération pour le calcul de la moyenne de la hauteur visée à l'article 8 précité, comme suit :



La note explicative déposée dans le cadre de la demande modifiée du 20 février 2023 mentionne quant à elle ce qui suit :

« Il faut retenir de cette jurisprudence que l'autorité délivrante dispose d'une marge d'appréciation pour déterminer "les constructions qui entourent le terrain considéré" ; dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité doit, certes, tenir compte des terrains visés par le schéma produit ci-devant, mais peut aussi élargir le périmètre en prenant en considération "la situation générale des lieux et les dimensions d'immeubles un peu plus éloignés" [C.E., 25 octobre 2013, n° 225.266].

Se fondant sur les enseignements précités, le demandeur a fait réaliser un mesurage des constructions qui entourent son terrain et qui correspondent au périmètre suivant :



Il résulte du mesurage effectué dans ce périmètre que la hauteur moyenne des constructions – point le plus élevé mesuré en mètres par référence au niveau du terrain (C.E., 4 octobre 2012, n° 220.880, ...) – est de 18,49 mètres.

La hauteur du bâtiment C étant de 47 mètres, ce dernier dépasse de 28,51 mètres la moyenne des hauteurs des constructions voisines.

Une telle dérogation ressort des volontés exprimées dans le Masterplan “Parkway E40” (voir point 3), lequel en expose les principaux motifs. Elle se justifie essentiellement par l’emplacement spécifique de la parcelle et par le rôle qu’elle est amenée à jouer dans le cadre du développement du Masterplan.

D’une part, le bâtiment C est implanté le long de l’autoroute E40 et face à un complexe sportif, lequel est composé de terrains de sport. Cette configuration particulière ne crée pas une nuisance particulière préjudiciable à l’environnement bâti et non bâti avoisinant. De plus, l’implantation du bâtiment en retrait par rapport à la rue Colonel Bourg minimise encore davantage son impact.

D’autre part, la construction d’un bâtiment élevé sur une parcelle stratégique du Masterplan “Parkway E40” permet de structurer le tissu urbain en marquant l’entrée de la Région par une émergence emblématique. Elle organise ainsi une transition harmonieuse entre des zones urbaines de natures diverses (îlots résidentiels, bureaux, grandes artères, autoroute, *etc.*) et permet ainsi de créer des ensembles urbains cohérents qui s’articulent autour de la Supersurface du Masterplan.

À cet égard, il convient d’observer, si on élargit le périmètre de la comparaison, que plusieurs constructions qui entourent le projet sont des immeubles de bureaux ou de logements multiples de gabarit important. Le bâtiment C s’insère donc parfaitement dans cette trame architecturale hétéroclite. De plus, les bâtiments A et B, plus bas, permettent de créer un raccord harmonieux entre le bâtiment C et les constructions avoisinantes, lesquelles présentent des typologies variées (maisons unifamiliales à l’angle de la rue Georges Lombaerde et de la rue Colonel Bourg, immeubles à logements multiples et immeubles de bureaux ailleurs).

Partant, la dérogation sollicitée est admissible dès lors que le bâtiment C s’intègre harmonieusement dans le cadre bâti et non bâti environnant, traduisant en cela les recommandations contenues dans le Masterplan “Parkway E40” ».

4. Il ressort de l’examen des plans du projet que les deux immeubles A et B présentent un volume de rez+4 et ont une hauteur maximale de 18,20 mètres.

À lire les différentes notes explicatives déposées par le demandeur de permis, les bâtiments présents dans la rue du Bourg en face du projet ont un gabarit moyen de rez+3. Partant, à supposer même que la hauteur moyenne de ces bâtiments avoisinants puisse être évaluée en termes de niveaux de construction et non en mètres, *quod non*, les bâtiments A et B présentent un niveau de plus que la « hauteur moyenne » de ces bâtiments.

Par ailleurs, il ressort des notes explicatives précitées que, pour calculer la hauteur moyenne des constructions avoisinantes visée à l’article 8 précité, le demandeur de permis prend en considération des immeubles situés de l’autre côté de l’autoroute. À cet égard, il convient de constater que ces immeubles ne sont pas identiques dans les deux notes précitées. Ainsi, il ressort du schéma figurant dans la

première, que des bâtiments présents sur une parcelle située en biais sont pris en considération, tandis que le périmètre dessiné sur la photo aérienne figurant dans la seconde ne comprend plus cette parcelle mais englobe deux immeubles supplémentaires implantés de l'autre côté d'une petite voirie. Dès lors que le calcul de la hauteur moyenne mesurée en mètres n'apparaît que dans la note explicative déposée dans le cadre de la demande modifiée du 20 février 2023, il y a lieu de n'avoir égard qu'au périmètre d'étude de celle-ci. S'agissant des constructions qui y figurent et qui sont séparées du projet par l'autoroute, la photo aérienne produite dans cette note permet de constater que cette voirie présente, à l'endroit indiqué, au moins sept bandes de circulation et des bandes arborées. Une telle situation ne correspond pas au schéma figurant à l'article 8 du RRU, de sorte qu'il est permis de douter qu'elles se trouvent sur des « terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries », au sens de l'article 8 précité, soit sur des terrains situés à proximité immédiate. En tout état de cause, ne pouvaient être pris en considération les deux immeubles situés en second rang par rapport à l'autoroute, ceux-ci étant séparés du projet par deux voiries, dont une autoroute et par les immeubles situés le long de celle-ci. Partant, leur gabarit ne pouvait entrer en ligne de compte pour calculer la hauteur moyenne visée à l'article 8 précité.

Par ailleurs, et à l'inverse, il ressort du périmètre dessiné sur la photo aérienne précitée que n'a pas été pris en considération le bâtiment situé juste en face du projet, de l'autre côté de la rue Georges de Lombaerde, dont la photo produite par les parties requérantes permet de constater la faible hauteur.

5. Compte tenu de ces différents éléments, lesquels révèlent les erreurs commises dans l'évaluation de la hauteur moyenne des constructions avoisinant le projet, ainsi que de la faible différence entre la hauteur des bâtiments A et B projetés (18,20 mètres) et la hauteur moyenne avoisinante telle que calculée par le demandeur de permis (18,47 mètres), les parties requérantes peuvent être suivies lorsqu'elles affirment que ces deux bâtiments A et B ne respectent pas la hauteur moyenne de ceux qui les entourent, de sorte que l'octroi du permis nécessite également une dérogation à leur égard.

Il ressort de ce qui précède que le fonctionnaire délégué n'a pu se prononcer en toute connaissance de cause quant au caractère dérogatoire de ces bâtiments A et B et n'a, en tout état de cause, pas justifié l'admissibilité de la dérogation qu'implique leur autorisation.

6. Dans cette mesure, la deuxième branche du deuxième moyen est fondée.

VII. Autres branches du deuxième moyen et autres moyens

Les autres branches du deuxième moyen et les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

Les conclusions du rapport peuvent ainsi être suivies.

VIII. Indemnité de procédure

Dans leur requête en annulation, les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 770 euros, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

IX. Remboursement

Les parties requérantes se sont acquittées des droits afférents à la demande de suspension et des droits afférents à la requête en annulation.

L'article 70, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure prévoit que lorsque la demande de suspension n'appelle que des débats succincts, la requête en annulation ne donne pas lieu au paiement de droit.

Il y a lieu, par conséquent, d'ordonner que soient remboursés aux parties requérantes les droits de rôle de 800 euros et la contribution de 24 euros afférents à la requête en annulation.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Skyline Europe est accueillie.

Article 2.

La décision du fonctionnaire délégué du 4 juillet 2023 délivrant à la société anonyme Skyline Europe un permis d'urbanisme autorisant la démolition des immeubles de bureaux existants (hors sol) rue Colonel Bourg 149-153/155 et la construction d'un ensemble de 111 appartements au-dessus d'un parking en sous-sol réaménagé, répartis sur trois immeubles (bâtiment A et B de R+4 étages et bâtiment C de R+12 étages) et comprenant au rez-de-chaussée un équipement d'intérêt collectif et un commerce de type HoReCa est annulée.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 800 euros, la contribution de 24 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée aux parties requérantes, à concurrence de 192,50 euros chacune.

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

Article 5.

Le montant de 824 euros sera remboursé aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service Public Fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 27 juin 2024, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Frédéric Quintin,

présidente de chambre,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly