

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 218.794 du 30 mars 2012

A. 203.094/XV-1819

En cause : **MISSORTEN** Alain,
ayant élu domicile chez
Me I. de MOFFARTS, avocat,
rue des Patriotes 88
1000 Bruxelles,

contre :

- 1. la ville de Bruxelles,**
- 2. la Région de Bruxelles-Capitale,**

ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie requérante en intervention :

la s.p.r.l. QPT TOWER,

ayant élu domicile chez
Mes A. DELFOSSE et K. HOEVEN, avocats,
rue Brederode 13
1000 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 30 décembre 2011 par Alain MISSORTEN, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de la décision du 27 octobre 2011 du collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles accordant à la société privée à responsabilité limitée QPT TOWER un permis d'urbanisme l'autorisant, sous certaines conditions, à «transformer un immeuble existant, construire un nouvel immeuble, aménager 66 logements avec suppression des bureaux existants, maintenir l'équipement existant (polyclinique) et aménager 50 emplacements de parking en sous-sol», rue du Canal, 45 et quai aux Pierres de Taille, 16;

Vu la requête introduite le 28 février 2012 par laquelle la s.p.r.l. QPT TOWER demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu le dossier administratif déposé par la ville de Bruxelles, et les notes d'observations;

Vu le rapport de M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 7 mars 2012 fixant l'affaire à l'audience du 19 mars 2012 à 10 heures;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, M. M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me I. de MOFFARTS, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour les parties adverses, et Me P. DE BOCK *loco* Mes A. DELFOSSE et K. HOEVEN, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que, par une requête introduite le 28 février 2012, la s.p.r.l. QPT TOWER, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la présente affaire; qu'elle a intérêt à la solution du litige et qu'il y a lieu d'accueillir sa requête dans la procédure en référé;

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

Le requérant, Alain Missorten, est propriétaire des immeubles situés aux numéros 20, 21 et 22 du quai aux Pierres de Taille. L'immeuble du n° 20 est classé en totalité comme monument, pour son intérêt historique et esthétique, par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 octobre 2003. Il s'agit d'un

ancien entrepôt datant du milieu du XVII^e siècle. L'arrêté de classement définit une zone de protection qui englobe la partie avant des immeubles qui bordent le quai aux Pierres de Taille et le quai au Foin, qui fait face à ce dernier. L'immeuble situé au n° 21 est également classé, par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2007. Le bâtiment date aussi du milieu du XVII^e siècle; une zone de protection est définie qui se limite au numéro 22 et à l'arrière du n° 21.

À côté de la maison située quai aux Pierres de Taille, n° 20 a été construit en 1962-1963, sur les ruines de maisons du XVII^e siècle, un immeuble-tour de douze étages et abritant une polyclinique ainsi que des bureaux. La s.p.r.l. QPT TOWER – l'intervenante – en est propriétaire. Cet immeuble occupe toute la parcelle comprise entre le quai aux Pierres de Taille et la rue du Canal.

Quai aux Pierres de Taille, ces immeubles se situent à proximité du théâtre royal flamand dont les façades, les toitures, le foyer et l'escalier monumental ont été classés le 9 septembre 1993 en raison de leur valeur historique et artistique. Rue du Canal, l'immeuble fait face à l'hospice Pachéco, classé par un arrêté royal du 4 novembre 1975 pour sa valeur historique et artistique. Les jardins de l'hospice Pachéco ont été classés par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1997 en raison de leur intérêt scientifique, historique et esthétique; une zone de protection est définie qui ne s'étend pas jusqu'au site de l'immeuble-tour. Selon l'arrêté attaqué, le bien se trouve également repris dans la zone de protection autour du quartier des bassins et de l'hospice Pachéco. Au plan régional d'affectation du sol, la parcelle est située en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Le 20 mai 2010, la s.p.r.l. QPT TOWER introduit auprès de l'administration communale de Bruxelles une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation de l'immeuble-tour existant, avec l'aménagement de 66 logements en lieu et place des bureaux, maintien de l'équipement existant (polyclinique), la construction d'un nouvel immeuble rue du Canal et l'aménagement de 50 emplacements de parking en sous-sol ainsi que le réaménagement des abords directs de la tour. Ce projet transforme l'immeuble existant en un bâtiment R + 13, l'étage technique étant remplacé par un étage de logements; les locaux de la clinique sont regroupés aux étages rez à rez + 4, le reste étant affecté au logement. L'immeuble à construire présente un gabarit de R + 4 le long de la rue du Canal. Des parkings souterrains desservent les deux immeubles; les façades de l'immeuble existant sont rénovées et pourvues de balcons à l'est et à l'ouest; les abords de l'immeuble-tour sont réaménagés et les parkings en surface supprimés. Une demande de permis d'environnement (classe IB) pour un projet mixte est introduite parallèlement. La

demande est accompagnée d'un rapport d'incidences daté du 28 septembre 2010, commun à la demande de permis d'urbanisme et à la demande de permis d'environnement. Il est accusé réception d'un dossier complet le 3 décembre 2010.

Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 1^{er} au 15 avril 2011 et qui est commune à la demande de permis d'urbanisme et à la demande de permis d'environnement, quatre réactions écrites sont envoyées, émanant des responsables de la polyclinique Lothier-Dissca, de Corinne De Coninck, d'Alain Missorten – le requérant – et de Jan Roekens.

La Commission royale des monuments et des sites a émis en sa séance du 1^{er} décembre 2010 l'avis suivant:

« La demande concerne, d'une part, la rénovation et la réaffectation partielle d'un immeuble-tour existant, actuellement affecté en polyclinique et en bureaux, et d'autre part la construction d'un nouvel immeuble de logement du côté de la rue du Canal ainsi que l'aménagement des abords de ces constructions. La parcelle concernée est située dans la zone de protection et à proximité de plusieurs bâtiments classés, notamment l'immeuble situé Quai aux Pierres de Taille 20, Théâtre royal flamand (KVS) du côté du Quai aux Pierres de Tailles et l'Hospice Pachéco du côté de la rue du Canal.

Remarque générale

De manière générale, la Commission estime que le projet témoigne d'un manque de réflexion sur l'amélioration de l'espace public existant et sur la dynamique urbaine. À l'époque, l'immeuble-tour a été implanté sans tenir compte de la morphologie urbaine caractérisant les quais. La C.R.M.S. estime que, dans sa configuration actuelle, le projet serait une occasion manquée de remédier à cette situation. Il ne s'inscrit pas dans les efforts consentis aujourd'hui pour réparer le tissu urbain là où il a été fort perturbé dans le passé. *Selon la Commission, la façon la plus adéquate de réinsérer la tour dans son environnement serait d'implanter les nouvelles constructions à l'alignement et de reconstruire le front bâti en mitoyenneté. Plutôt que d'ériger un nouvel immeuble à trois façades du côté de la rue du Canal, elle plaide pour l'implantation des nouvelles constructions à l'alignement, de manière à restituer la continuité du front bâti long du quai aux Pierres de Taille et de la rue du Canal, tout en respectant les gabarits qui caractérisent ce tissu urbain.* Ce parti serait beaucoup plus valorisant et cohérent pour l'espace public et en augmenterait la lisibilité. Il contribuerait à la bonne interaction entre les immeubles et la ville (nouvelles constructions qui se tournent vers la rue). Dans ce scénario, les entrées aux nouveaux logements et à la polyclinique seraient intégrées dans les nouvelles constructions à rue ce qui permettrait de mettre ces constructions en valeur et d'augmenter leur visibilité. Enfin, cette option permettrait en même temps de mieux valoriser l'intérieur de l'îlot et d'y aménager un vrai jardin.

La Commission préconise donc de revoir le projet dans ce sens et se tient à la disposition des auteurs de projet et de la Ville de Bruxelles pour apporter son aide dans la réorientation du projet.

Outre cette critique de fond du projet, qui nécessite une révision profonde du parti, la C.R.M.S. formule également une série de remarques et de recommandations sur différents points:

1. Rénovation et réaffectation partielle de l'immeuble-tour existant

Pour ce qui concerne l'immeuble-tour existant, le projet prévoit de rénover profondément les façades et la toiture, d'étendre le parking souterrain et de réaffecter le bâtiment à partir du 5^e étage au logement (54 appartements). Les 4 premiers niveaux resteraient occupés par la polyclinique.

La Commission souscrit au principe de réaffecter les étages supérieurs du bâtiment à du logement tout en récupérant au maximum les structures, les entrées et les circulations verticales de l'immeuble existant. Elle estime toutefois que les interventions prévues en façades et toitures ne sont pas de nature à améliorer son aspect existant et à favoriser son intégration paysagère dans la ville. Dans ce cadre, elle formule les remarques suivantes:

- Les façades de l'immeuble seraient revêtues d'un nouveau bardage en panneaux de fibrociment lisse. Ce revêtement serait de teinte rouge pour ce qui concerne les façades nord et sud (côté quai des Pierres de Tailles et rue du Canal) et gris pour les façades latérales. Le soubassement de l'ensemble des façades serait revêtu de panneaux noirs.

La Commission ne souscrit pas à l'utilisation de panneaux de couleurs vives pour revêtir les façades. Ce choix accentuerait encore davantage la présence du bâtiment et augmenterait le contraste avec le bâti environnant. Il a, en outre, peu à voir avec l'architecture fonctionnelle de l'immeuble. La C.R.M.S. s'interroge, par ailleurs, sur la nécessité de remplacer ou de couvrir le revêtement existant. Ne peut-il être conservé et restauré ? Si cette intervention découle de la volonté d'isoler le bâtiment par l'extérieur, ce qui nécessite de remplacer le revêtement existant, la Commission demande d'opter pour un nouveau revêtement sobre et neutre (couleur grise) ne tranchant pas dans le paysage urbain.

- À partir du 5^e étage, le projet propose d'ajouter des terrasses cintrées, suspendues aux façades latérales. *La Commission estime que le dessin actuel de ces dispositifs n'est pas acceptable: la forme arrondie des nouvelles terrasses rendrait ces éléments particulièrement visibles et ne s'inscrit pas dans le vocabulaire architectural de l'immeuble. Si la Commission ne s'oppose pas au principe d'ajouter des terrasses, elle préconise de prévoir des éléments discrets et rectilignes (balcons continus suspendus à structure légère en acier, par exemple).*

- En toiture, le projet prévoit une extension considérable des constructions existantes, visant l'intégration des locaux techniques (existants) et la création d'un niveau de logement supplémentaire (à savoir le 2^e niveau des appartements duplex du 13^e étage). *La C.R.M.S. ne souscrit pas à cette augmentation de volume. Elle estime qu'il n'y a pas lieu d'augmenter la hauteur d'un bâtiment qui présente déjà un gabarit tout à fait hors exceptionnel (?) par rapport (au) bâti environnant. L'étage en toiture serait d'ailleurs très visible depuis certains bâtiments emblématiques comme le Théâtre royal Flamand (KVS).*

Pour ce qui concerne l'aménagement des appartements, la C.R.M.S. souscrit aux grandes lignes du projet (appartements implantés de part et d'autre du couloir central) qui permet de récupérer les structures et les circulations existantes. Elle s'interroge toutefois sur certains aspects techniques liées à cette réaffectation: par où passeront, par exemple, les nouvelles descentes d'eau, gaines techniques *etc.* liées à l'utilisation du bâtiment pour des logements, étant donné sa structure et la présence de grandes poutres portantes de part et d'autre du couloir. Ce point mérite d'être éclairci.

Par contre, la Commission émet un *avis fermement défavorable sur l'extension du parking du bâtiment existant sous la quasi totalité du terrain du côté ouest.* Cette intervention n'est pas valorisante pour

l'intérieur d'îlot car elle empêcherait l'aménagement d'un vrai jardin avec des plantations en terre pleine de ce côté du terrain alors qu'on réimplante du logement sur le site. Dans le projet, cette extension du parking est aussi partiellement mitoyenne à la maison classée située n° 20 quai des Pierres de Tailles. Les travaux lourds nécessaires pour sa construction toucheraient donc au bien classé, ce qui nécessite l'introduction d'une demande de permis unique. La C.R.M.S. demande donc de limiter fortement l'extension du parking existant et de concentrer une éventuelle extension (réduite) sur la partie nord du terrain. Dans le cadre de sa demande antérieure pour reconstituer le front bâti le long des rues, elle préconise de limiter cette extension aux caves des nouveaux bâtiments qui pourraient être construites à l'alignement de manière à libérer le reste de la parcelle (situé entre la tour et les parcelles qui y sont attenantes du côté ouest).

3¹. Nouvel immeuble rue du Canal

La Commission ne s'oppose pas à la construction d'un nouvel immeuble sur cette partie du terrain, mais estime *que celui-ci doit être reconsidéré en fonction de la demande de reconstruire le front bâti de la rue du Canal. Dans ce cadre, la profondeur du nouvel immeuble devrait être également revue pour libérer d'avantage l'intérieur d'îlot* (bâtiment plus large, allant de la façade est de la tour jusqu'au n° 27 de la rue du Canal, et moins profond). L'accès du passage pompiers à travers l'intérieur de l'îlot devrait également y être intégré.

La Commission ne s'oppose pas à la hauteur du nouvel immeuble (R+4) mais estime que son expression architecturale devrait être plus discrète. Elle demande également d'intégrer la structure portante à l'intérieur du bâtiment au lieu de la placer à l'extérieur des façades (les colonnes à l'extérieur du bâtiment, qui dépassent légèrement de l'alignement, doivent être intégrées dans le bâtiment).

Enfin, la Commission demande de porter une attention particulière au traitement de la façade du rez-de-chaussée et à l'affectation de ce niveau. Dans le projet existant, le rez-de-chaussée serait, en effet, uniquement occupé par des locaux de service (caves des appartements, locaux pour poubelles, électricité gaz, chaufferie et large entrée au parking souterrain), ce qui n'est pas acceptable. *La Commission estime que l'aménagement du rez-de-chaussée doit miser sur une bonne interaction avec l'espace public au moyen d'occupations conviviales, constituant une interface dynamique avec la rue.* Elle demande d'être attentif à cet aspect et de revoir donc profondément l'utilisation du rez-de-chaussée. Les caves et locaux techniques doivent être intégrées dans les niveaux souterrains.

Aménagements des abords

Dans le projet actuel, le traitement des abords du bâtiment existant et du nouvel immeuble est peu réussi. *L'espace non-bâti serait, en effet, traité comme un espace résiduel très minéralisé, situé entre les bâtiments et les constructions annexes (entrée de secours du parking, pavillon d'entrée de la polyclinique, etc.) et.* En outre, la quasi-totalité du terrain serait occupée par un parking souterrain ce qui empêcherait l'aménagement d'un vrai jardin planté sur terre pleine. Enfin, les nouveaux dispositifs prévus à l'alignement, à savoir des murs et des grilles de clôture constitueraient une interface peu adéquate et peu conviviale avec l'espace public.

La Commission demande donc de profondément revoir cet aspect du projet. En répondant aux remarques formulées ci-dessus concernant la reconstruction du front bâti et la diminution du parking souterrain, le traitement de l'espace non construit pourrait être considérablement

1. Il n'y a pas de point 2.

amélioré. Les nouvelles constructions à rue devraient abriter les entrées aux logements et à la clinique, ce qui augmenterait leur lisibilité et serait beaucoup plus valorisant pour les utilisateurs et les habitants. Les sorties de secours du parking devraient également y être intégrées afin de libérer l'intérieur d'îlot de ces constructions "parasitaires". Au-delà de ses parties construites le long de l'alignement du Quai des Pierres de Taille et de la rue du Canal (avec une profondeur adaptée et conforme aux prescriptions urbanistiques), *le terrain devrait être au maximum verdurisé (en terre pleine).* Les chemins d'accès carrossables et le passage pour les pompiers devraient être regroupés au maximum d'un côté du bâtiment existant pour permettre de réserver le reste du terrain au futur jardin. Enfin, la C.R.M.S. recommande d'associer un architecte-paysagiste à l'étude afin de développer un projet de qualité pour l'aménagement de l'espace non bâti.»

En ses séances des 26 avril et 7 juin 2011, la commission de concertation émet un avis favorable. Le 20 juillet, le collège des bourgmestre et échevins prend la résolution d'admettre sous conditions les travaux sans préjudice des droits civils des tiers et de transmettre au fonctionnaire délégué le dossier qui comporte des dérogations au règlement régional d'urbanisme. Le 12 septembre, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel au sujet de la demande et il accorde plusieurs dérogations au règlement régional d'urbanisme, dans les termes suivants:

« Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés (entrepôt du XVII^e siècle – Quartier des Bassins et hospice Pachéco);

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble existant et construire un nouvel immeuble;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.);

Considérant la situation de la demande à l'égard des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U);

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses (R.B.);

Considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 10/12/2010;

Considérant les motifs d'enquête publique: projet mixte, rapport d'incidences (B.26: garages, emplacements couverts de 25 à 200 automobiles), dérogation aux prescriptions du R.R.U. (implantation/volume), atteinte à l'intérieur d'îlot et modification des caractéristiques urbanistiques;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 01/04/2011 au 15/04/2011;

Considérant les 7 réactions à l'enquête publique, émanant des voisins, qui portent principalement sur le gabarit de l'immeuble-tour existant, les problèmes techniques de l'ajout des terrasses, le manque d'intégration du projet dans l'environnement avec ces immeubles classés, le nombre insuffisant d'emplacements de parking et les problèmes engendrés par les plantations contre les mitoyens existants;

Considérant l'avis majoritaire de la Commission de Concertation (C.C.) du 26/04/2011, libellé comme suit:

“FAVORABLE

Néanmoins, la commission demande de prévoir une variante de la composition des parties vitrées des façades.”

Considérant que des variantes de la composition des parties vitrées des façades ont été présentées en séance de la C.C. du 07/06/2011;

Considérant que ces adaptations ne modifient pas l’objet de la demande, qu’elles sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial;

Considérant l’avis de la C.C. du 07/06/2011, libellé comme suit:

“Favorable sur le projet symétrique.

Il y aura lieu de présenter un échantillon pour valider le type de teinte rouge.”

Considérant que le projet déroge au Titre I art. 4 (profondeur), art. 5 (hauteur façade), art. 6 (toiture), art. 8 (hauteur) et art. 13 (surface perméable) du RRU;

Considérant que l’immeuble tour existant abrite un centre médicochirurgical (polyclinique Lothier) et des bureaux;

Considérant que le projet prévoit le maintien de l’affectation équipement sur les étages inférieurs (du rez au 4^e étage) de l’immeuble-tour existant, la suppression des bureaux existants et l’affectation des étages supérieurs (du 5^e au 13^e étage) au logement (54 appartements);

Considérant que le nouvel immeuble sera également affecté au logement (12 appartements);

Considérant que la tour crée une rupture dans le tissu urbain environnant; que néanmoins le projet vise à reconfigurer la tour en réutilisant la superstructure existante;

Considérant que les façades de l’immeuble tour existant ont été retravaillées en ce qui concerne les baies vitrées, la forme des terrasses et les parties revêtues;

Considérant que ces modifications apportées améliorent le projet initial;

Considérant que la demande de transformation de la tour est acceptable eu égard à la situation existante;

Considérant que l’immeuble-tour est composé d’un gabarit de 13 niveaux plus un étage technique;

Considérant que sa hauteur dépasse sensiblement la hauteur moyenne des constructions environnantes;

Considérant que la demande prévoit l’extension de l’étage technique existant en toiture afin d’y aménager du logement;

Considérant que ce dernier niveau est en retrait;

Considérant que cette extension sera peu visible depuis l’espace public et qu’elle n’est pas gênante pour le voisinage;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 8 (hauteur) est acceptable;

Considérant que le nouvel immeuble projeté à front de la rue du Canal a un gabarit de 5 niveaux;

Considérant que cet immeuble dépasse le profil mitoyen de la construction voisine de 10,50 m au rez et de 6 m aux étages;

Considérant que la hauteur de la façade de cet immeuble est supérieure de 1,50 m à celle de l’immeuble contigu;

Considérant que le profil de la toiture de cet immeuble dépasse de 1,50 m la hauteur du profil mitoyen de l’immeuble contigu;

Considérant néanmoins que ce nouvel immeuble s’intègre dans le tissu urbain et n’est pas gênant pour le voisinage;

Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur), art. 5 (hauteur façade) et art. 6 (toiture) sont acceptables;

Considérant que les tuyaux de descente d’eau pluviale du nouvel immeuble sont intégrés derrière un parement en saillie de 0,20 m par rapport à l’alignement;

Considérant que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 10 (saillies) n'est pas acceptable pour une nouvelle construction;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter cette saillie à 0,12 m;

Considérant que la demande prévoit l'extension de l'immeuble-tour existant en sous-sol jusqu'à la limite mitoyenne latérale côté ouest avec maintien d'un retrait de ± 7 m par rapport au bien classé sur les premiers 13 m depuis l'alignement du quai aux Pierres de Taille;

Considérant que la demande prévoit une augmentation considérable de l'emprise des constructions en sous-sol de ± 1.250 m²;

Considérant que la demande prévoit également une augmentation de l'emprise au sol des immeubles de ± 450 m²;

Considérant toutefois que la demande prévoit une légère augmentation de la superficie perméable par rapport à la situation existante;

Considérant de plus qu'une partie de la construction en sous-sol est recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 m;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 13 (surface perméable) est acceptable;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'améliorer l'espace non construit et de revoir l'aménagement du jardin;

Considérant que le projet prévoit la suppression du parking existant de 35 emplacements à l'air libre et l'aménagement d'un parking en sous-sol;

Considérant que ce parking comporte 50 emplacements, dont 17 emplacements au sous-sol de l'immeuble tour existant et 33 emplacements au sous-sol sur 2 niveaux du nouvel immeuble;

Considérant que 2 emplacements sont prévus pour personnes à mobilité réduite;

Considérant que 20 emplacements seront réservés pour la polyclinique pendant les heures de bureau;

Considérant que la rampe d'accès au parking en dessous de l'immeuble-tour n'est pas conforme aux normes du R.R.U.;

Considérant que la dérogation au R.R.U. Titre VIII art. 3 (rampe) n'est pas acceptable;

Considérant que le projet ne prévoit pas de citerne pour la collecte des eaux pluviales;

Considérant que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 16 (collecte eaux pluviales) n'est pas acceptable pour un nouvel immeuble;

Considérant que les superficies nettes éclairantes de certaines chambres dans le nouvel immeuble sont légèrement insuffisantes aux normes du R.R.U.;

Considérant que la dérogation au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) n'est pas acceptable pour un nouvel immeuble;

Considérant l'apport de nouveaux logements et le renforcement du caractère résidentiel du quartier;

Considérant que le type de logement proposé répond à une certaine demande;

Avis FAVORABLE à condition:

– de limiter la saillie du parement du nouvel immeuble à 0,12 m au droit des descentes d'eau pluviale;

– de prévoir uniquement des grilles le long des trottoirs afin de préserver la vue vers l'aménagement paysager;

– de prévoir une pente de maximum 4 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement pour la rampe du parking situé sous la tour conformément au R.R.U. Titre VIII;

– de prévoir une citerne d'eau pluviale avec une capacité suffisante pour collecter les eaux pluviales du nouvel immeuble;

– de rendre le nouvel immeuble conforme aux normes d’habitabilité du R.R.U. Titre II;

Considérant la situation des parcelles concernées entre les deux enceintes médiévales dans le quartier de l’ancien port, il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d’organiser des sondages d’évaluation archéologique préalables aux travaux qui détermineront le cas échéant, l’ampleur d’une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.204.24.35).

Le permis d’urbanisme ne peut être délivré qu’après réception des plans corrigés (en application de l’article 191 ou 126/1 du CoBAT).

Les dérogations au Titre I art. 4, art. 5, art. 6, art. 8 et art. 13 du règlement régional d’urbanisme sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.»

Des nouveaux plans sont dressés le 23 septembre. Le 27 octobre, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la société privée à responsabilité limitée QPT TOWER le permis d’urbanisme que celle-ci demandait. Il s’agit de l’acte attaqué, qui est rédigé comme suit:

« Vu la demande introduite par la S.P.R.L. QPT TOWER Avenue Louise, 104 - 106 - 1050 Bruxelles relative à un bien sis rue du Canal, 45/quai aux Pierres de Taille, 16, et tendant à transformer un immeuble existant, construire un nouvel immeuble, aménager 66 logements avec suppression des bureaux existants, maintenir l’équipement existant (polyclinique) et aménager 50 emplacements de parking en sous-sol;

Attendu que l’accusé de réception de cette demande porte la date du 03/12/10;

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 01/04/11 au 15/04/11 et que 7 réclamations ont été introduites; que le Collège en a délibéré;

Vu l’avis de la commission de concertation du 26/04/11 et 07/06/11;

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^{er}. Le permis est délivré à la S.P.R.L. QPT TOWER, sans préjudice des droits civils des tiers, pour les motifs suivants:

- vu le plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.);
- vu le règlement régional d'urbanisme (R.R.U);
- vu le règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (z.i.c.h.e.e.) au P.R.A.S.;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés (entrepôt du XVII^e siècle - Quartier des Bassins et hospice Pachéco);
- considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 10/12/2010;
- considérant les motifs d'enquête publique: projet mixte, rapport d'incidences (B.26: garages, emplacements couverts de 25 à 200 automobiles), dérogation aux prescriptions du R.R.U. (implantation/volume), atteinte à l'intérieur d'îlot et modification des caractéristiques urbanistiques;
- considérant les 7 réactions à l'enquête publique, émanant des voisins, qui portent principalement sur le gabarit de l'immeuble-tour existant, les problèmes techniques de l'ajout des terrasses, le manque d'intégration du projet dans l'environnement avec ces immeubles classés, le nombre insuffisant d'emplacements de parking et les problèmes engendrés par les plantations contre les mitoyens existants;
- considérant l'avis majoritaire de la Commission de Concertation (C.C.) du 26/04/2011, libellé comme suit: "FAVORABLE -Néanmoins, la commission demande de prévoir une variante de la composition des parties vitrées des façades."
- considérant que des variantes de la composition des parties vitrées des façades ont été présentées en séance de la CC. du 07/06/2011;
- considérant que ces adaptations ne modifient pas l'objet de la demande, qu'elles sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial;
- considérant l'avis de la C.C. du 07/06/2011, libellé comme suit: "Favorable sur le projet symétrique. Il y aura lieu de présenter un échantillon pour valider le type de teinte rouge."
- considérant que l'immeuble-tour existant abrite un centre médico-chirurgical (polyclinique Lothier) et des bureaux;
- considérant que le projet prévoit le maintien de l'affectation équipement sur les étages inférieurs (du rez au 4^e étage) de l'immeuble tour existant, la suppression des bureaux existants et l'affectation des étages supérieurs (du 5^e au 13^e étage) au logement (54 appartements);
- considérant que le nouvel immeuble sera également affecté au logement (12 appartements);
- considérant que l'immeuble tour est composé d'un gabarit de 13 niveaux plus un étage technique;
- considérant que sa hauteur dépasse sensiblement la hauteur moyenne des constructions environnantes;
- considérant que la demande prévoit l'extension de l'étage technique existant en toiture afin d'y aménager du logement;
- considérant que ce dernier niveau est en retrait;
- considérant que cette extension sera peu visible depuis l'espace public et qu'elle n'est pas gênante pour le voisinage;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 8 (hauteur) est acceptable;

- considérant que le nouvel immeuble projeté à front de la rue du Canal a un gabarit de 5 niveaux;
- considérant que cet immeuble dépasse le profil mitoyen de la construction voisine de 10,50 m au rez-de-chaussée et de 6 m aux étages;
- considérant que la hauteur de la façade de cet immeuble est supérieure de 1,50 m à celle de l'immeuble contigu;
- considérant que le profil de la toiture de cet immeuble dépasse de 1,50 m la hauteur du profil mitoyen de l'immeuble contigu;
- considérant néanmoins que ce nouvel immeuble s'intègre dans le tissu urbain et n'est pas gênant pour le voisinage;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur), art. 5 (hauteur façade) et art. 6 (toiture) sont acceptables;
- considérant que les tuyaux de descente d'eau pluviale du nouvel immeuble sont intégrés derrière un parement en saillie de 0,20 m par rapport à l'alignement;
- considérant que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 10 (saillies) n'est pas acceptable pour une nouvelle construction;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter cette saillie à 0,12 m;
- considérant que la demande prévoit l'extension de l'immeuble tour existant en sous-sol jusqu'à la limite mitoyenne latérale côté ouest avec maintien d'un retrait de ± 7 m par rapport au bien classé sur les premiers 13 m depuis l'alignement du quai aux Pierres de Taille;
- considérant que la demande prévoit une augmentation considérable de l'emprise des constructions en sous-sol de $\pm 1.250\text{m}^2$;
- considérant que la demande prévoit également une augmentation de l'emprise au sol des immeubles de $\pm 450\text{m}^2$;
- considérant toutefois que la demande prévoit une légère augmentation de la superficie perméable par rapport à la situation existante;
- considérant de plus qu'une partie de la construction en sous-sol est recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 m;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. Titre I art. 13 (surface perméable) sont acceptables;
- considérant néanmoins qu'il y a lieu d'améliorer l'espace non construit et de revoir l'aménagement du jardin;
- considérant que le nouvel immeuble s'intègre dans l'aspect de la rue et dans son environnement;
- considérant que les façades de l'immeuble-tour existant ont été retravaillées en ce qui concerne les baies vitrées, la forme des terrasses et les parties revêtues;
- considérant que ces modifications apportées améliorent le projet initial;
- considérant dès lors que la demande n'a pas pour conséquence de mettre en cause la valeur d'ensemble historique et esthétique de l'endroit;
- considérant que le projet prévoit la suppression du parking existant de 35 emplacements à l'air libre et l'aménagement d'un parking en sous-sol;
- considérant que ce parking comporte 50 emplacements, dont 17 emplacements au sous-sol de l'immeuble tour existant et 33 emplacements au sous-sol sur 2 niveaux du nouvel immeuble;
- considérant que 2 emplacements sont prévus pour personnes à mobilité réduite;
- considérant que 20 emplacements seront réservés pour la polyclinique pendant les heures de bureau;
- considérant que la rampe d'accès au parking en dessous de l'immeuble tour n'est pas conforme aux normes du R.R.U.;

- considérant que la dérogation au R.R.U. Titre VIII art. 3 (rampe) n'est pas acceptable;
- considérant que le projet ne prévoit pas de citerne pour la collecte des eaux pluviales;
- considérant que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 16 (collecte eaux pluviales) n'est pas acceptable pour un nouvel immeuble;
- considérant que les superficies nettes éclairantes de certaines chambres dans le nouvel immeuble sont légèrement insuffisantes aux normes du RRU.;
- considérant que la dérogation au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) n'est pas acceptable pour un nouvel immeuble;
- considérant que le projet prévoit un passage public sur sol privé qui relie le quai aux Pierres de Taille à la rue du Canal;
- considérant qu'un engagement relatif aux passages publics sur sol privé a été signé en date du 11/07/11 et enregistré le 19/07/11;
- considérant que le Conseil communal a adopté en séance du 05/09/2011 le principe de création d'un passage public sur sol privé;
- 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:
 - limiter la saillie du parement du nouvel immeuble à 0,12 m au droit des descentes d'eau pluviale;
 - améliorer l'aménagement des abords comme suit:
 - prévoir un accès pompiers rectiligne (sans décrochement);
 - remplacer les petits arbres le long de la tour par des parterres plantés;
 - prévoir uniquement des grilles le long des trottoirs afin de préserver la vue vers l'aménagement paysager;
 - prévoir une pente de maximum 4 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement pour la rampe du parking situé sous la tour conformément au R.R.U. Titre VIII;
 - prévoir une citerne d'eau pluviale avec une capacité suffisante pour collecter les eaux pluviales du nouvel immeuble;
 - rendre le nouvel immeuble conforme aux normes d'habitabilité du R.R.U. Titre II;
- considérant que des plans adaptés ont été introduits (pièces 26);
- 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;
- 2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins:
 - se conformer aux plans datés du 23/09/11 pièces 26;
 - actuellement il existe une redevance annuelle, récognitive, indexée (réf. 2674) due pour l'occupation du domaine public par certains éléments de façade débordant de l'alignement des constructions du côté de la rue du Canal, cette redevance sera revue après exécution et vérification des travaux (voir conditions générales en annexe);
 - considérant la situation des parcelles concernées entre les deux enceintes médiévales dans le quartier de l'ancien port, il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser des sondages d'évaluation archéologique préalables aux travaux qui détermineront le cas échéant, l'ampleur d'une éventuelle

fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.204.24.35).

(...)

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

(...)

Art. 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.»;

Considérant que le requérant soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable au sujet duquel, après avoir rappelé les principes applicables à l'évaluation du préjudice, il s'exprime comme suit:

« Application au cas d'espèce

La gravité du préjudice du requérant résulte à suffisance du dossier administratif:

- Une atteinte majeure à l'esthétique et à l'unité architecturale de son immeuble classé du XVII^e siècle et restauré avec soin dans le strict respect des matériaux et techniques d'époque;

- Une atteinte à la stabilité de son bâtiment, qui sera mise en péril par la construction d'un parking souterrain de deux étages à son abord immédiat (et ce malgré la petite zone de recul prévue au projet)

L'atteinte à la stabilité de l'immeuble du requérant serait par nature irréparable.

L'atteinte à l'esthétique et aux caractéristiques historiques de l'immeuble du requérant serait à tout le moins difficilement réparable vu l'ampleur du projet pour lequel le permis a été accordé. Une remise en état des lieux postérieure à l'annulation demandée comporterait des difficultés techniques (recomblement des parkings...) et juridiques (annulation de la vente de 67 unités de logement) pratiquement insurmontables.»;

Considérant, quant au premier aspect du préjudice allégué, que le document versé au dossier qui examine de la manière la plus détaillée l'impact du projet sur l'environnement urbain est l'avis de partie adverse C.R.M.S. du 1^{er} décembre 2010, cité plus haut; que cet avis dénonce surtout la mauvaise insertion du projet dans son environnement urbain; qu'il y est question de l'«espace public», de «la dynamique urbaine», de «la morphologie urbaine», de «l'environnement», du «tissu urbain», du «bâti environnant»; que les seules relations qu'elle fait avec la protection d'immeubles classés concernent la visibilité de l'étage en toiture «depuis certains bâtiments emblématiques comme le Théâtre royal flamand», et l'extension du parking partiellement mitoyenne à la maison classée située n° 20 quai aux Pierres de Taille, indiquant à ce sujet que «les travaux lourds nécessaires pour sa

construction toucheraient donc au bien classé, ce qui nécessite l'introduction d'une demande de permis unique»;

Considérant qu'aucune incidence directe du projet sur l'esthétique et l'unité architecturale de l'immeuble du requérant n'a été relevée par la C.R.M.S.; qu'il apparaît que l'immeuble à transformer existe déjà, qu'il sera légèrement exhausé, sans que cela soit perceptible depuis l'immeuble du requérant, et que la couleur du matériau de revêtement des façades sera modifiée; que l'atteinte à l'esthétique et à l'unité architecturale des immeubles appartenant au requérant n'est pas établie;

Considérant que le parking souterrain de deux étages est prévu non pas à côté de l'immeuble du requérant, mais à front de la rue du Canal, du côté opposé à cet immeuble; qu'à proximité de l'immeuble du requérant, un seul sous-sol de parking est prévu; que la requête n'allègue pas que celui-ci mettrait en péril la stabilité de l'immeuble du requérant; que la C.R.M.S. n'a pas relevé de risque pour la stabilité de cet immeuble alors qu'elle avait relevé que des travaux lourds y toucheraient;

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.p.r.l. QPT TOWER est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le trente mars deux mille douze par :

M. M. LEROY,	président de chambre,
M. R. GHODS	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

R. GHODS

M. LEROY