

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 224.773 du 23 septembre 2013

209.450/XV-2314

En cause :

- 1. WILLOCX Bernard,**
- 2. LIPS Sylvie,**
- 3. la s.p.r.l. BERNARD WILLOCX, NOTAIRE,**

ayant élu domicile chez
Me L. de MEEÛS, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

- 1. la ville de Bruxelles,**

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

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

ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

- la s.a. ATENOR GROUP,**

ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT, Fr. DE MUYNCK et M.
KAROLINSKI, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 12 juillet 2013 par Bernard Willocx, Sylvie Lips et la s.p.r.l. Bernard Willocx, Notaire, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de «la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 25 avril 2013 par laquelle ce dernier décide de délivrer un permis d'urbanisme à la s.a. Atenor Group visant à démolir un immeuble de bureau de 18.258 m² et à construire un nouvel immeuble, également de bureaux, d'une

superficie de plancher de 29.766 m² avec un parking en sous-sol d'une capacité de 149 emplacements pour véhicules motorisés»;

Vu la requête introduite le 1^{er} août 2013 par laquelle la s.a. ATENOR GROUP demande à être reçue en qualité de partie intervenante en la cause;

Vu les dossiers administratifs et les notes d'observations déposés par les parties adverses;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2013 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 18 septembre 2013 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. de MEEÛS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Chr. LEPINOIS *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me M. KAROLINSKI, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier auditeur;

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

Faits

Le 17 octobre 2011, la s.a. Atenor Group –l'intervenante– introduit simultanément une demande de permis d'urbanisme et une demande de permis d'environnement visant la démolition d'un immeuble et la construction d'un nouvel immeuble de bureaux de 32.325 m² avec un parking en sous-sol de 161 emplacements sur un bien sis rues de Toulouse, de Trèves et Belliard. La ville de Bruxelles accuse réception du dossier complet de la demande de permis d'urbanisme le 15 décembre. Le projet étant soumis à étude d'incidences, l'administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (A.A.T.L.) écrit le 31 janvier 2012 à la ville de Bruxelles pour lui communiquer le projet de cahier des charges et pour lui demander d'organiser une enquête publique. L'enquête publique se déroule du 10 février au 24 février. Six réclamations sont introduites. Le 6 mars, la commission de

concertation remet un avis favorable sur le projet de cahier des charges. Le 3 octobre, l'intervenante modifie la demande sur la base des recommandations de l'étude d'incidences. Une nouvelle enquête publique est organisée du 26 octobre au 24 novembre, qui suscite 7 réclamations, dont celle du premier requérant. Le 18 décembre, la commission de concertation donne un avis défavorable sur le projet: la ville de Bruxelles et l'I.B.G.E. se prononcent défavorablement, tandis que l'A.A.T.L. (tant DU que DMS) et la S.D.R.B. s'abstiennent. Le 31 janvier 2013, le collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles rédige un rapport qui propose de refuser la demande et de transmettre le dossier au fonctionnaire délégué pour avis en application de l'article 53 du CoBAT. Le 25 mars, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel à la suite duquel l'intervenante introduit, le 3 avril, des plans modifiés. Le 25 avril, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité. C'est l'acte attaqué. Un permis d'environnement de classe 1A a été délivré par l'I.B.G.E. le 14 février 2013;

Procédure

Considérant que la s.a. Atenor Group demande à intervenir dans la procédure; qu'elle est la bénéficiaire de l'acte attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir son intervention dans la procédure en référé;

Sur le risque de préjudice grave difficilement réparable

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué causera un préjudice grave difficilement réparable au sujet duquel ils font valoir qu'ils sont propriétaires du bâtiment voisin du projet sis rue de Toulouse n° 13, mais qu'ils n'y résident pas, car ils louent l'immeuble à la troisième requérante, personne morale, au titre de bureaux; qu'ils soulignent qu'en méconnaissance de l'article 101, § 3, du CoBAT, le permis d'urbanisme a été mis à exécution alors que le recours qu'ils ont introduit contre le permis d'environnement délivré par l'I.B.G.E. à la bénéficiaire du permis attaqué en date du 14 février 2013 est toujours pendant, de sorte qu'aucun permis d'environnement définitif n'a encore été obtenu; qu'ils exposent en quoi la mise en œuvre du chantier a causé des dégâts à leur immeuble ainsi qu'à la voiture du premier requérant; qu'ils estiment également que le projet litigieux va générer un effet d'écrasement pour leur propriété ainsi qu'une perte d'ensoleillement et de luminosité; qu'ils développent en quoi la réalisation du projet va causer une augmentation de l'insécurité ainsi que des problèmes de mobilité et de stationnement; qu'ils indiquent qu'en cas d'annulation du permis attaqué, une remise des lieux en l'état serait aléatoire, compte tenu de l'ampleur du projet et de la longueur de la procédure; qu'ils exposent que

l'attractivité de l'étude notariale de la troisième requérante pour ses collaborateurs et surtout pour ses clients sera affectée par les difficultés d'accès;

Considérant que la circonstance que les travaux ont été entamés avant que le permis d'environnement ait été délivré, en violation de l'article 101, § 3, du CoBAT, et que des dommages soient survenus à cette occasion, tient à une exécution irrégulière du permis attaqué mais non au permis lui-même; que cet élément du préjudice allégué ne peut entrer en ligne de compte pour apprécier le risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les gênes causées par la réalisation de travaux de construction sont par essence temporaires et font partie des inconvénients qu'implique la vie en société, particulièrement en ville, de sorte que le préjudice qui y est lié ne peut être tenu pour grave;

Considérant, en ce qui concerne l'effet d'écrasement et la perte de lumière et de luminosité allégués, que la parcelle concernée par le permis litigieux est urbanisable et déjà fortement urbanisée, qu'elle est située en zone administrative et partiellement en ZICHEE au PRAS, à proximité immédiate de la zone de chemin de fer et de la zone à prédominance résidentielle du quartier européen et qu'elle est actuellement reprise en zone de bureaux au schéma directeur «Quartier européen» approuvé par le Gouvernement le 24 avril 2008; que les requérants sont déjà à l'heure actuelle les riverains d'un imposant immeuble de bureaux d'un gabarit R+8, inoccupé depuis plusieurs années; que le permis attaqué autorise la démolition de cet immeuble et son remplacement par un autre immeuble, également affecté à des bureaux; que si le gabarit du nouvel immeuble (R+12 rue Belliard avec un profil dégressif échelonné jusqu'à R+3 rue de Toulouse) sera plus important à front de la rue Belliard, la situation des requérants, qui sont à l'opposé, n'en sera pas fondamentalement modifiée, leur bâtiment se trouvant déjà au cœur du quartier européen caractérisé par de nombreux immeubles de bureaux de haute taille; que les problèmes de gabarit et de perte d'ensoleillement et de luminosité ont été pris en considération au cours de l'instruction de la demande de permis et que le fonctionnaire délégué a posé des conditions visant notamment à réduire l'impact du projet, conditions qui ont été intégrées dans les plans modificatifs qui ont été déposés; que la construction d'un immeuble qui ne modifie pas fondamentalement le cadre urbain où il s'insère et n'aggrave pas significativement l'ombre portée par le bâtiment à construire ne peut être regardée comme constituant un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant, en ce qui concerne l'aspect du préjudice allégué relatif à l'insécurité due à la possibilité d'accès en intérieur d'îlot, que le fonctionnaire délégué a observé dans l'avis qu'il a donné le 25 mars 2013 que «tant pour la préservation de la morphologie urbaine de la rue de Toulouse que pour les problèmes d'insécurité (accès possible vers l'intérieur d'îlot), il est nécessaire de prévoir une construction refermant l'îlot à l'alignement», et «que cette construction refermant l'îlot pourrait recevoir du logement apportant ainsi une transition des volumes et des affectations avec le quartier existant», et qu'il a, en conséquence, donné un avis favorable à condition, notamment, de «revoir la partie du projet rue de Toulouse, face au mitoyen de la maison voisine, en prévoyant un pignon en attente permettant d'envisager ultérieurement la construction à front de voirie sur une largeur d'environ 8 mètres, d'un immeuble de logements entre le mitoyen du n° 13 rue de Toulouse et l'immeuble objet de la demande»; que s'il est vrai que cette construction n'est pas encore programmée ni même conçue, les plans qui accompagnent le permis mentionnent, à la limite séparative du n° 13 de la rue de Toulouse, une clôture en béton séparant la parcelle des requérants de la «coursive extérieure» prévue le long du bâtiment à construire, laquelle est fermée côté rue d'un mur percé d'une porte; que ce dispositif paraît de nature à empêcher des intrusions dans l'intérieur d'îlot et à prémunir du risque de préjudice allégué;

Considérant que les problèmes de mobilité et de stationnement évoqués dans le recours ne paraissent pas de nature à constituer un préjudice grave difficilement réparable; que des conditions ont été prescrites imposant une répartition des livraisons de manière à éviter qu'un camion stationne en voirie en attendant qu'un autre ait terminé son déchargement; que la modification de l'îlot directionnel situé au carrefour des rues de Trèves et de Toulouse, que le bénéficiaire du permis a pris l'engagement de réaliser, est de nature à simplifier les manœuvres des camions; qu'aucun élément ne permet d'affirmer que cet engagement pourrait ne pas être tenu; Considérant qu'en ce qui concerne la perte d'attractivité de l'étude notariale, la requête n'établit pas que l'accès en sera rendu «grandement difficile» par la construction projetée ou que celle-ci entraînera une augmentation des risques d'effractions et de cambriolage; que cet aspect du préjudice allégué est purement hypothétique;

Considérant qu'en aucun de ses aspects le préjudice grave difficilement réparable allégué n'est 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 É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. ATENOR GROUP 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 vingt-trois septembre deux mille treize, par :

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

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

R. GHODS

M. LEROY