CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

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

A R R Ê T

n^o^ 246.643 du 15 janvier 2020

A. 228.942/XV-4198

En cause :

1. **l'association sans but lucratif GROUPE D'ANIMATION DU QUARTIER EUROPÉEN DE LA VILLE DE BRUXELLES, DIT QUARTIER NORD-EST**, en abrégé GAQ,
2. **SCHÄDLE** Anne,
3. **TENHUNEN-KOSKINEN** Pirkko,
4. **BLANCHE** Marie-Christine,
5. **RUDZKYTE** Rasa,
6. **NYSSEN** Pierre (Bob),
7. **CAHEN** Jean-Claude,
8. **la société privée à responsabilité limitée LIBRAIRIE DU NOYER**,
9. **le COLLECTIF « 1727 »**,

ayant élu domicile chez
M^e^ Sacha GRUBER, avocat,
rue des Colonies 56/6
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Frédéric DE MUYNCK, avocat,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

Partie requérante en intervention :

la société anonyme AG REAL ESTATE DEVELOPMENT,
ayant élu domicile chez
M^es^ Philippe COENRAETS et
Lara THOMMÈS, avocats,
boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles.

---

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 août 2019, l'ASBL GROUPE D'ANIMATION DU QUARTIER EUROPÉEN DE LA VILLE DE BRUXELLES, DIT QUARTIER NORD-EST, en abrégé GAQ, Anne SCHÄDLE, Pirkko TENHUNEN-KOSKINEN, Marie-Christine BLANCHE, Rasa RUDZKYTE, Pierre (Bob) NYSSEN, Jean-Claude CAHEN, la SPRL LIBRAIRIE DU NOYER et le COLLECTIF 1727 demandent, d'une part, la suspension de l'exécution du « permis d'urbanisme délivré par Madame le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la SA AG REAL ESTATE DEVELOPMENT pour (i) la démolition d'un immeuble existant, (ii) la construction d'un ensemble de trois bâtiments comprenant 124 logements, des surfaces de commerces et de bureaux, (iii) la reconstruction des deux niveaux d'un parking commun, existant en sous-sol (134 emplacements), (iv) ainsi que le réaménagement d'une partie du parc Juliette Herman » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 8 octobre 2019, la société anonyme SA AG REAL ESTATE DEVELOPMENT demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

M^me^ Muriel VANDERHELST, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 28 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 janvier 2020.

M^me^ Pascale VANDERNACHT, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Sacha GRUBER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Camille COURTOIS, *loco* M^e^ Frédéric DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^es^ Philippe COENRAETS et Ilias NAJEM, avocats,

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Muriel VANDERHELST, auditeur, a été entendue 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 site d'implantation du projet litigieux, d'une superficie totale de 9.738 m², est bordé par la rue des Patriotes, la rue du Noyer, l'avenue de Cortenbergh, la rue Newton et la place des Gueux.

II est actuellement occupé, dans sa partie Nord-Ouest (côté place de Jamblinne de Meux), par un immeuble présentant une emprise au sol de 2.481 m² et offrant 10.674,50 m² de superficie de plancher, comprenant 2 sous-sols et 5 niveaux hors-sol, et, dans sa partie sud-ouest, par le parc « Juliette Herman » (parc ouvert au public).

Cet immeuble, construit en 1985-1987, accueillait à l'origine les bureaux du Fonds de Pension de la société IBM. Il remplaçait, en respectant le même gabarit, un orphelinat pour jeunes filles construit au début des années 1870.

D'autres occupants ont succédé au Fonds de Pension, dont notamment divers ministères et administrations.

L'immeuble, aujourd'hui « désaffecté », abritait en dernier lieu, jusqu'en 2013, deux services de la Police fédérale, dont la direction de la Lutte contre la Criminalité économique et financière (DJF).

2. La SA Ag Real Estate Development (ci-après, « AG RED ») a fait l'acquisition du site il y a quelques années, en vue d'y développer un projet immobilier d'ampleur.

3. La partie requérante indique qu'une première demande de permis d'urbanisme a été déposée au début de l'année 2016, qui portait sur la démolition de l'immeuble de bureaux et la construction d'un complexe immobilier comprenant 3

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

immeubles à appartements, de gabarits différents (bloc A : R+11; bloc B : R+15; bloc C : R+8), situés sur un socle commun enterré composé de 3 sous-sols et comprenant 157 emplacements de parking couverts, ainsi que sur le réaménagement du parc, une demande de permis d'environnement de classe IB étant également déposée (projet mixte).

4. La demande de permis d'urbanisme, qui impliquait de nombreuses dérogations et engendrait des impacts, a été soumise (en même temps que la demande de permis d'environnement) à une enquête publique du 27 mai au 10 juin 2016, qui a donné lieu à 121 réclamations, dont celle émanant du Collectif « 1727 » (neuvième requérant), au sein duquel les requérants n^{os} 1, 3, 4, 5, 6 et 7 sont actifs, ainsi que deux pétitions comportant respectivement 475 et 1244 signatures.

5. Ces deux demandes ont fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation, le 5 juillet 2016.

6. Une nouvelle demande de permis d'urbanisme est déposée le 23 août 2017, de même qu'une demande de permis d'environnement. Cette demande porte sur la démolition d'un immeuble de bureaux existant, la reconstruction de trois bâtiments formant un ensemble comprenant 152 logements, commerces et bureaux, la reconstruction de deux niveaux existants en sous-sol d'un parking commun comprenant 152 emplacements pour des voitures et 4 pour des motos et le réaménagement d'une partie du parc existant.

Ces deux demandes ont été soumises aux mesures particulières de publicité du 2 au 16 mars 2018. 131 réclamations ont été introduites, dont celle du Collectif « 1727 », ainsi que 3 pétitions comportant, respectivement, 334, 38 et 872 signatures.

7. Ces demandes ont été évoquées lors de la réunion de la commission de concertation du 27 mars 2018.

La commission a toutefois reporté ses avis, demandant que lui soit fournies une étude d'ensoleillement évoquée en séance, une étude de vents ainsi que des précisions quant aux aménagements des abords du site (clôtures, murs, local poubelle, rampe, etc.).

8. Les compléments sollicités sont transmis à la commission de concertation, le 7 mai 2018, celle-ci reporte une seconde fois son avis, le temps d'examiner les derniers documents reçus.

9. Le 15 mai 2018, la commission de concertation émet un avis favorable sur :

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

« - le principe de la démolition /reconstruction du bâtiment existant;
- la reconversion du bâtiment en logements;
- le parking souterrain prévu, le nombre d'emplacements de stationnement qui correspond au nombre de logements ainsi que la rampe de parking;
- l'affectation des rez-de-chaussée des bâtiments A et B en bureaux et en commerces;
- le maintien du caractère public du parc Juliette Herman».

Elle a en revanche donné un avis défavorable sur:

« - l'impact important des immeubles sur le bâti de la Place de Jamblinne de Meux (gabarits, hauteur, ensoleillement,...) qui doit être revu afin de s'intégrer dans le bâti environnant;
- la typologie des logements qui doit être revue afin de diminuer significativement la part des studios et des petits logements et d'augmenter la part des grands logements, soit des deux, trois et quelques logements 4 chambres;
- le vis-à-vis entre les bâtiments B et C qui doit être élargi à 10.00 m;
- l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment C qui doit être autre que du logement et préférentiellement de l'équipement;
- l'absence de parkings pour les fonctions de commerces et bureaux;
- le dessin de la façade N-O du bâtiment C, dans sa partie aveugle, qui doit être revue;
- l'absence de dispositif de mutualisation du parking avec le quartier qui doit être prévu;
- les emplacements de stationnement pour vélos destinés aux visiteurs du site (logements, commerces, bureaux) qui ne sont ni aisément accessibles ou inexistants dans les aménagements;
- la nature, l'emplacement, le dessin et le fonctionnement des dispositifs de fermeture prévus entre l'espace public et semi-public qui doivent être précisés;
- l'absence de détail quant au dessin et à la nature des aménagements paysagers, qui doivent être précisés;
- l'emplacement du local poubelles extérieur côté rue des Patriotes qui doit être supprimé et sur l'aménagement de la zone de recul qui doit être revu en conséquence;
- la configuration des logements dont les espaces de vie comportent des largeurs de moins de 3.00 m qui doit soit être revue, soit qu'il conviendrait d'intégrer dans des logements attenants pour en augmenter la superficie;
- le schéma de distribution du bâtiment A qui doit être revu pour y aménager des logements traversants et la question des vis-à-vis entre logements situés de part et d'autre de l'angle intérieur du bâtiment qui doit être réglée;
- le local vélo qui doit être aménagé au premier sous-sol et redimensionné pour en augmenter la capacité afin de s'approcher des recommandations du guide bâtiment durable;
- le système de rangement prévu pour le parcage vélo qui doit être précisé».

10. Le 15 juin 2018, AG RED a introduit des plans modificatifs auprès de Bruxelles Environnement, dans le cadre de la délivrance du permis d'environnement.

Ce permis d'environnement a été délivré le 12 juillet 2018, l'autorité statuant sur le projet comme suit :

« Suite à l'avis de la Commission de concertation, le demandeur a introduit des plans modificatifs le 15/06/2018 ce qui améliore considérablement le projet initial au niveau environnement sur les points suivants :

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

- La rampe d'accès au parking est intégrée dans le bâtiment C et l'accès du parking se fera sur un revêtement "dalle béton/gazon" ou équivalent;
- La partie des sous-sols au droit de l'arbre classé a été supprimée;
- Le nombre de logements est passé de 154 à 132 (ou 130) unités d'appartements.
  En outre, les petits logements (studio et une chambre) ont été réduits de 76 unités (50 %) à 48 unités (37 %);
- Le local vélo a été repositionné au -1 avec un total de 240 emplacements (dont 12,5 % du total sont en double hauteur) pour 233 chambres maximum. En outre, 11 emplacements libres de vélos sont prévus au rez-de-chaussée à l'entrée du site entre le bâtiment "B" et "C", le long de la façade du bâtiment "C";
- Le nombre d'emplacements de parking voitures est de 134 places dont 132 (ou 130) destinés aux logements, ce qui est conforme au RRU, et 2 (ou 4) emplacements supplémentaires (visiteurs des appartements, commerces, bureaux). En outre, deux emplacements sont destinés aux livraisons et sont donc non classés. Quatre emplacements motos sont également prévus;
- Aucun changement à l'utilisation actuelle du parc n'est prévue».

11. Les requérants exposent que ce permis a été confirmé sur recours, par une décision du collège d'Environnement du 5 novembre 2018 (il le sera également le 15 avril 2019, le gouvernement n'ayant pas statué dans le délai imparti, à la suite du rappel adressé par AG RED sur la base de l'article 82 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement).

12. Les 20 et 27 novembre 2018, en application de l'article 177/1 du CoBAT, AG RED introduit des plans modifiés auprès des services du fonctionnaire délégué.

Les modifications opérées sont énoncées comme il suit par l'acte attaqué :

« Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés les 20/11/2018 et 27/11/2018;
Considérant que ces plans ne modifient pas l'objet de la demande de permis initiale et tendent à répondre aux objections suscitées par le projet initial;
Considérant que les nouveaux plans répondent aux remarques formulées par la commission de concertation et que les modifications demeurent accessoires;
Considérant dès lors que le projet modifié ne devait pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées;
Considérant que, par rapport à la demande initiale, la demande modifiée vise à démolir un immeuble de bureaux existant, reconstruire trois bâtiments formant un ensemble ne comprenant plus que 124 logements, des surfaces de commerces et de bureaux et à reconstruire les deux niveaux d'un parking commun existant en sous-sol (134 voitures et 4 motos (138 emplacements)) et à réaménager une partie du parc existant;
Considérant que le gabarit du bloc B a été réduit d'un étage franc, présentant une hauteur de façade de 17,27 m, augmenté d'un étage en retrait dont l'acrotère se situe 3,15 m plus haut;
Considérant que le traitement de la façade du bloc B face à la place a été revu, que le jeu de trumeaux en façade avant, permettant de rompre l'horizontalité de la façade, est prolongé jusqu'au 4ème étage, le 5ème étage étant en retrait;

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

Que cette diminution de gabarit et les modifications de composition de façades assurent une meilleure intégration au cadre bâti, que la réduction de la hauteur de corniche permet également de réduire la longueur des ombres, notamment en période hivernale; que ces modifications ne procèdent cependant pas d'options architecturales et esthétiques fondamentalement différentes du projet initial, mais tendent à en améliorer les qualités;
Qu'en matière de confort au vent, cette réduction de gabarit va dans le sens d'une diminution du risque d'effets de rouleaux sur le trottoir du pied du bâtiment;
Que ceci est de nature à rencontrer adéquatement les craintes formulées au cours de l'enquête publique;
Considérant que la densité du projet est également substantiellement réduite, passant de 152 à 124 logements;
Que la superficie totale des planchers des logements s'en trouve réduite puisqu'elle passe de 13.848,41 m^2 à 12.187,11 m^2;
Considérant que la proportion de typologie de logements a été revue afin de diminuer significativement la part des studios et d'augmenter celle des grands logements;
Qu'en effet, le projet modifié prévoit 40 studios au lieu des 59 prévus initialement, 12 logements une chambre au lieu de 18, 59 logements 2 chambres au lieu de 67, 11 logements de 3 chambres au lieu de 8 et 2 logements 4 chambres au lieu de 0; que ceci répond aux attentes de la commission de concertation et rencontre utilement les objections formulées par les réclamants;
Considérant que la disposition des appartements du bloc B pour lesquels les chambres étaient situées côté place Jamblinne de Meux a été inversée afin de permettre l'aménagement d'une grande majorité de chambres du côté de l'intérieur du site, en zone calme, comme souhaité par la commission de concertation;
Considérant que le bâtiment A est revu afin d'y prévoir un maximum d'appartements à plusieurs orientations, tout en tenant compte des contraintes liées aux évacuations en cas d'incendie et imposées par les normes "pompier" (2 cages d'escalier de secours distantes de moins de 10 m et chemin d'évacuation distinct des sas escaliers et ascenseurs);
Qu'un maximum d'appartements de ce bâtiment A aura dès lors 2 et même 3 orientations;
Qu'il en découle une nouvelle distribution des appartements, une diminution corrélative des studios dans ce bâtiment et une augmentation d'appartements 2 chambres ayant au moins deux orientations;
Que le nombre de logements traversants est également légèrement augmenté, dans le bloc A;
Considérant que la question des vis-à-vis entre logements situés de part et d'autre de l'angle intérieur formé entre les blocs A et B est réglée par une reconfiguration et une modification de la position de l'escalier à cet endroit;
Considérant que la configuration des logements dont les espaces de vie comportaient des largeurs de moins de 3 m, situés à l'angle du bloc B, a été singulièrement améliorées puisque ces espaces ont été revus ou intégrés dans les logements attenants pour en augmenter la superficie».

13. Le 7 juin 2019, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité par AG RED. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite par la voie électronique le 8 octobre 2019, la société anonyme AG REAL ESTATE DEVELOPMENT (AG RED) demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

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

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

La partie adverse et la partie intervenante contestent l'intérêt au recours de la 8ème partie requérante ainsi que la capacité ou l'intérêt au recours de la 9ème partie requérante.

a) Concernant la 8ème partie requérante, la SPRL LIBRAIRIE DU NOYER

Il ressort de la requête que « la huitième requérante exploite une librairie située en face du projet (rue du Noyer n° 238) et craint, légitimement, l'impact du chantier de mise en œuvre du projet et la concurrence commerciale qui s'y implantera (la demanderesse de permis ayant indiqué vouloir accueillir une enseigne "Cook & Book" ou "Filigranes" sur son site), ces éléments pouvant se répercuter sur la rentabilité de son activité » et qu'« il a d'ailleurs été réclamé en ce sens dans le cadre de l'enquête publique, sans que l'on trouve écho de cette réclamation dans l'acte querellé ».

La partie adverse conteste l'intérêt au recours de la 8ème partie requérante car, s'agissant du risque de concurrence invoqué, elle observe qu'il est de jurisprudence que « le recours en matière d'aménagement du territoire n'est ouvert aux tiers que pour défendre la qualité de leur environnement urbanistique » et que « il ne peut être admis qu'une entreprise forme un recours en annulation d'une décision délivrant un permis de bâtir, sans que l'aménagement du territoire ne soit affecté par l'acte attaqué d'une manière qui la concerne ». Elle ajoute qu'en outre la nature exacte des commerces qui s'installeront dans les lieux est encore inconnue de sorte que le risque est hypothétique. En ce qui concerne les répercussions que pourrait avoir le chantier sur la rentabilité de l'activité de cette partie requérante, elle fait observer que le chantier se situera sur un vaste terrain privé et qu'il ne paraît pas susceptible d'avoir des incidences notables et durables sur le régime de circulation des voiries du quartier. Elle considère aussi qu'il n'est, par ailleurs, pas établi que la présence de ce chantier, située de l'autre côté du carrefour sur lequel est implanté le commerce, pourrait dissuader un client de s'y rendre.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

La partie intervenante fait également valoir que la défense d'un intérêt purement commercial n'est pas admissible au titre de la police de l'urbanisme.

b) Concernant la 9ème partie requérante, l'association de fait « Le collectif 1727 ».

La partie adverse conteste la capacité à agir de la 9ème partie requérante qui est une association de fait, dépourvue de personnalité juridique. Elle observe, au surplus, que la requête indique que cette association de fait est représentée par Pierre « Bob » Nyssen, sans que la requête ou les pièces jointes permettent de disposer de plus d'informations à ce sujet alors qu'il est de jurisprudence constante, qu'il appartient à la personne physique censée représenter une association de fait d'établir qu'elle dispose de la qualité pour ce faire.

La partie intervenante fait de même observer qu'il est unanimement admis que l'action d'ester en justice ne peut se concevoir sans personnalité juridique et qu'il s'agit d'une règle d'ordre public systématiquement appliquée par le Conseil d'État.

Les parties requérantes indiquent d'emblée dans leur requête ne pas ignorer la jurisprudence du Conseil d'État mais entendent se prévaloir de la Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, faite à Aarhus le 25 juin 1998. Elles font valoir en substance que le Collectif 1727 fait partie du « public » visé par cette Convention et qu'il doit donc pouvoir participer au processus décisionnel mais également pouvoir bénéficier de la possibilité de former un recours que la Convention précitée entend également garantir. Elles sont d'avis qu'une association de fait comme le Collectif 1727 doit pouvoir agir devant le Conseil d'État si elle démontre un intérêt à contester la décision qu'elle attaque, intérêt qui peut être lié au fait d'avoir participé à l'enquête publique et de ne pas avoir trouvé, dans la décision attaquée, de réponse à ses préoccupations.

V.2. Appréciation

Les qualités et intérêts des autres parties requérantes ne sont pas contestés et n'apparaissent pas contestables, s'agissant de riverains immédiats, à tout le moins de voisins très proches, du projet litigieux. Seules les situations des 8ème et 9ème parties requérantes seront en conséquence examinées.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

V.2.1. Concernant la 8ème partie requérante, la SPRL LIBRAIRIE DU NOYER

Dès lors qu'une autorité administrative n'est pas autorisée à délivrer ou à refuser un permis de bâtir pour des motifs tirés de la concurrence que l'établissement projeté risque de faire aux entreprises existantes, il ne peut davantage être admis qu'une entreprise forme un recours en annulation d'une décision délivrant un tel permis dans le seul but de se prémunir de la concurrence que le bénéficiaire de ce permis risque de lui faire.

L'intérêt commercial dont se prévaut la 8ème partie requérante n'est, dès lors, pas suffisant.

Toutefois, la requête précise également l'emplacement de la libraire par rapport au projet litigieux et il en résulte qu'elle peut être qualifiée de « riverain immédiat ».

Si l'intérêt commercial dont se prévaut la 8ème partie requérante ne peut fonder son intérêt au recours, il n'est, en revanche, pas contestable que l'aménagement du quartier où elle a son commerce est susceptible d'être affecté par le projet litigieux. Dans ces circonstances, il est prématuré d'exclure, dès à présent, tout intérêt au recours dans le chef de la 8ème partie requérante.

V.2.2. Concernant la 9ème partie requérante, l'association de fait « le Collectif 1727 ».

Que l'association de fait « le Collectif 1727 » ait, le cas échéant, un intérêt au recours n'exclut pas la question de la capacité à agir et de la qualité du requérant. Pour qu'une action en justice soit recevable *ratione personae,* il faut que celui qui l'intente ait la capacité juridique de le faire.

Or, il est constant et tenu comme étant d'ordre public par la Cour de cassation qu'il n'y a pas d'action en justice sans personnalité.

Si certaines exceptions, au fondement légal ou jurisprudentiel, sont admises par le Conseil d'État, il n'est *prima facie* pas établi que la Convention d'Aarhus puisse offrir un fondement à une telle exception en l'espèce, à tout le moins certainement de manière opérante.

En effet, dans tous les cas de figure, se pose la question de la qualité du représentant du « Collectif 1727 ».

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

La requête précise, à cet égard, que la 9ème partie requérante est représentée par Pierre « Bob » Nyssen (par ailleurs lui-même 6ème partie requérante). Aucun élément n'est cependant produit qui permettrait de tenir pour établi que celui-ci dispose bien de la qualité pour représenter « le Collectif 1727 », en particulier qu'il aurait effectivement été mandaté pour agir en justice au nom de tous les membres de l'association. La composition de cette association de fait n'est en tout état de cause pas déterminée de manière exhaustive.

En conséquence, l'exception d'irrecevabilité visant la 9ème partie requérante doit être, *prima facie*, accueillie.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. Exposé de l'urgence

VII.1. Thèses des parties

Les parties requérantes indiquent, tout d'abord, avoir écrit aux conseils de la partie intervenante pour les interroger quant à l'intention de leur cliente d'éventuellement suspendre les travaux le temps de la procédure en annulation mais ne pas avoir obtenu de réponse. Elles constatent qu'un avis est affiché depuis le 26 juin 2019 et qu'il fait état d'une durée de chantier de 24 mois, ce qui rend probable une construction terminée avant que le Conseil d'État n'ait prononcé son arrêt en annulation.

Par ailleurs, elles soulignent qu'elles s'opposent à la dimension du projet et à ses impacts sous-évalués par le promoteur - en termes de densité, mobilité, sécurité, santé, notamment - et excipent de l'inadéquation de ce projet avec la typologie du quartier, lequel est inscrit en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), soit « une zone dont le caractère culturel, historique, esthétique ou d'embellissement présente des qualités particulières et doit être préservée », d'après le glossaire du PRAS.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

Elles se prévalent, pour l'essentiel, d'une modification radicale de leur cadre de vie.

Tout d'abord, au vu des gabarits en projet, que ce soit du bloc A, mais aussi des blocs B et C, elles rappellent les termes de l'avis de la commission de concertation qui indiquait que l'implantation « de bâtiments élevés dans le contexte d'îlots traditionnels fermés aérés doit rester de l'ordre de l'exception et ne peut se concevoir sans accorder une attention particulière aux raccords avec les gabarits existants ». Elles exposent que le bloc A est particulièrement en rupture avec le bâti local existant et que l'ensemble du projet génèrera des conséquences importantes. À leur estime, en raison des gabarits envisagés, les immeubles jouxtant la place vont subir une réduction importante de l'ensoleillement et de l'apport en calories et la place perdra également de son attrait, vu l'accroissement significatif des ombres portées et il en ira de même pour le parc Juliette Herman.

Ensuite, en raison de la densité du projet, elles font valoir que le ratio P/S ramené à la seule zone constructible est de 3,14, ce qui dépasse de manière significative celui des îlots environnants les plus denses (de l'ordre de 2 à 2,5) et constitue une rupture évidente du cadre ne s'accordant pas avec les options régionales en la matière. Elles ajoutent que la typologie de l'offre renforce le caractère problématique de la densité. Alors que la commission de concertation avait souligné la surdensification et avait demandé de diminuer significativement la part des studios et petits logements et d'augmenter la part de grands logements, elles constatent que la partie intervenante a diminué le programme, passant de 152 à 124 logements, mais passant seulement de 236 à 211 chambres avec toujours une portion importante de petits logements (42 %), ce qui n'est pas significatif comme modification. Elles indiquent, par ailleurs, que le projet est situé dans une zone moyennement desservie en transports en commun et qu'elles devront subir de plein fouet une augmentation du trafic dans une zone déjà saturée.

Elles estiment encore que la modification radicale de leur cadre de vie, contrevenant aux objectifs de la ZICHEE, entraînera une dévalorisation patrimoniale des immeubles actuellement présents dans la zone, parmi lesquels ceux des requérants n^{os} 2, 3 et 4, en contrariété manifeste avec les objectifs poursuivis par la première partie requérante. Elles font en particulier état de la présence d'un grand nombre d'immeubles classés à l'Inventaire du Patrimoine bruxellois aux alentours, dont l'un appartient à la seconde partie requérante rue Newton, ou encore le « Pavillon Français » de style Art Deco qu'occupent les 5ème et 7ème parties requérantes.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

Elles invoquent, par ailleurs, un impact considérable du projet (de par la translation du bâtiment C et la construction du parking en sous-sol) sur le développement racinaire du « platane à feuilles d'érables » présent dans le parc et inscrit sur la liste de sauvegarde. Elles indiquent être des usagers réguliers du parc, surtout le 6ème requérant, et ne pouvoir tolérer la disparition de cet arbre, d'autant qu'il assure un rôle d'écran visuel, partiel mais important, entre le site et la rue des Patriotes, ainsi que la place des Gueux.

Elles font encore valoir leur crainte, en tant que requérants « personnes physiques » (dont le gérant de la librairie), d'autres incidences graves en ce qui concerne l'atteinte à leur santé, susceptibles de survenir dès la démolition du bâtiment existant, celui-ci ayant été construit en 1987, soit à une époque où il était obligatoire de poser une série de matériaux contenant de l'amiante. Selon elles, c'est à tort que le rapport d'incidences affirme, sans la moindre preuve ou enquête, qu'il n'y aurait pas de problème d'amiante. Elles relèvent aussi qu'aucune phase de désamiantage n'est mentionnée alors que le rapport d'incidences accompagnant le projet de 2016 faisait état de déchets contenant de l'amiante.

Elles ajoutent à cela le bruit et la pollution accrue si le mur du parc, le long de l'avenue de Cortenbergh, devait être remplacé par une grille, et cela à l'endroit d'une sortie de trémie d'un tunnel venant de l'autoroute E40.

Enfin, la 8ème partie requérante craint l'impact du chantier de mise en œuvre du projet sur la fréquentation de son commerce.

La partie adverse se limite à observer qu'elle « ne conteste pas l'urgence, dès lors qu'il semble que la bénéficiaire du permis attaqué entend mettre celui-ci en œuvre à court terme ».

La partie intervenante n'aborde pas la condition de l'urgence.

VII.2. Appréciation

En vertu de l'article 17, § 1er, alinéa 2 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, des lois précitées peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

L'urgence requise comme condition à la suspension de l'exécution d'un acte attaqué constitue, d'une part, une condition de fond de tout référé en ce sens qu'il doit exister pour le requérant un dommage ou un inconvénient d'une certaine importance causé par l'exécution de l'acte administratif et, d'autre part, une condition de recevabilité en ce sens que ne peut être attendu l'arrêt dans la procédure au fond pour prévenir ledit dommage ou inconvénient.

Ainsi, l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est, en effet, inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits de la défense des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

C'est au requérant qu'il appartient d'établir, dans son exposé des faits justifiant l'urgence que doit contenir sa demande de suspension, que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. En d'autres termes, la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient allégué incombe au requérant. Ce principe emporte plusieurs corollaires.

Le requérant doit établir *in concreto* dans sa demande de suspension que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves.

La demande de suspension doit ainsi contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Par voie de conséquence, la démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales.

Enfin, le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties requérantes ont tenté d'obtenir des informations auprès de la partie intervenante quant à ses intentions relatives à la mise en œuvre du permis. Elles indiquent ne pas avoir obtenu de réponse. Quant à la partie intervenante, elle n'apporte aucune précision à cet égard

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

dans sa requête et la partie adverse observe, pour sa part, « qu'il semble que le bénéficiaire du permis attaqué entend mettre celui-ci en œuvre à court terme ».

L'urgence, en tant que condition de recevabilité, est ainsi bien établie.

Si le projet est d'une ampleur qui ne permet pas de conclure que sa réalisation complète sera nécessairement acquise au moment où pourra être rendu un arrêt sur le recours en annulation, il est vraisemblable que l'état d'avancement des travaux, à l'issue de la procédure au fond, soit déjà très important et relativement irréversible, ne serait-ce qu'au vu de l'ampleur des fondations et de l'implantation du projet.

Sur le fond, les parties requérantes font valoir, en premier lieu, et pour l'essentiel, une atteinte à leur cadre de vie résultant des gabarits projetés ainsi que de la densité du projet et, en particulier, de la typologie de l'offre.

Les parties adverse et intervenante ne contestent pas la qualité de riverains immédiats ou, à tout le moins, de voisins (très) proches des 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème et 7ème parties requérantes. Elles ne contestent, par ailleurs, pas que les considérations susvisées concernent l'objet social de la 1ère partie requérante.

Le projet litigieux vise à implanter, en lieu et place d'un immeuble s'élevant sur 5 niveaux et affecté - depuis sa reconstruction en 1987 - à des bureaux, sur une superficie au plancher de 10.674 m², un ensemble de trois bâtiments :

- offrant 12.187,11 m² au plancher;
- affectés à 124 logements, ainsi que, plus accessoirement, à des commerces, bureaux ou équipements (en rez-de-chaussée);
- pour une emprise au sol légèrement réduite par rapport à la situation existante mais s'élevant sur 11 niveaux pour le bâtiment A (R + 10) et sur 6 niveaux (R + 5; dont 1 en retrait) pour les bâtiments B et C.

La nouvelle affectation dédiée au logement n'apparaît pas en soi de nature à porter atteinte au cadre de vie des parties requérantes. Celle-ci emporte néanmoins une réalité et des incidences différentes de celles de bureaux, soit un impact dont l'ampleur est fonction des éléments constitutifs du risque craint en l'espèce, à savoir les gabarits et la densité du projet.

Quant aux gabarits, quoiqu'ils soient appréhendés différemment par les parties - les parties requérantes craignant un effet de rupture, là où l'auteur de l'acte attaqué voit plutôt « une réelle transition volumétrique entre les différentes

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

typologies de gabarits et de constructions présentes tout autour du site (maisons, équipement scolaire, bureaux) » -, il y a lieu de constater que l'ampleur et la nouveauté du projet par rapport au quartier existant, ressortent assez clairement de l'acte attaqué ainsi que de l'avis du 15 mai 2018 de la commission de concertation qui a souligné, en particulier, la hauteur du bâtiment A culminant à plus de 36 mètres de haut. Si certaines modifications ont été apportées ultérieurement, notamment pour réduire d'un niveau le bâtiment B, l'envergure du projet demeure néanmoins conséquente. À cet égard, les considérations de l'acte attaqué relatives à la dérogation sollicitée en termes de hauteur des bâtiments sont assez éclairantes :

« Considérant que le projet déroge à l'article 8 § 1er du Titre I du RRU relatif à la hauteur d'une construction isolée;
Que le calcul de la moyenne des hauteurs des constructions situées sur les terrains entourant le site du projet permet de fixer celle-ci à 15,49 m et, ainsi, d'apprécier l'ampleur de cette dérogation;
Que le bloc A présente une hauteur moyenne par rapport au niveau de voirie en pente de 36,30 m, le Bloc B une hauteur moyenne par rapport au niveau de voirie en pente de 17,77m augmentée d'un étage en retrait de 3,15 m de haut (soit 20,92 m), et le bloc C une hauteur moyenne par rapport au niveau de voirie en pente de 17,30 m environ surmonté d'un étage en retrait côté parc de 3,20 m de haut (soit environ 20,49 m);
[...]».

Lors de l'examen de la condition de l'urgence, il ne s'agit pas d'apprécier l'opportunité du projet ni le fondement des griefs invoqués mais bien la vraisemblance de la crainte alléguée, sa réelle potentialité.

S'agissant des gabarits et de l'impact pour le quartier, les développements qui précèdent suffisent à admettre que le projet litigieux est susceptible d'induire un changement important du cadre de vie des requérants. Si, certes, le bâtiment existant et à démolir était assez imposant et offrait déjà une large superficie au plancher, avec une emprise au sol légèrement supérieure au projet litigieux, celui-ci tend néanmoins à modifier l'essentiel de l'affectation du bien (abandonnant les bureaux au profit du logement), avec des bâtiments d'un volume particulièrement imposant, l'un d'entre eux culminant à plus de 36 mères de haut et induisant une importante densité (même si elle est moindre qu'au projet initial). Il s'agit là d'éléments dont il faut admettre qu'ils suscitent certaines craintes légitimes. Dans cette mesure au moins, il y a lieu de considérer que la condition de l'urgence est établie.

VIII. Examen des moyens et de l'intérêt aux moyens

Dans son rapport l'auditeur rapporteur a limité son examen aux troisième et quatrième moyens, les jugeant sérieux et propose, dès lors, la suspension de l'exécution du permis attaqué.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

Le 26 décembre 2019, les conseils de la partie intervenante ont adressé un courriel au Conseil d'État pour l'informer que leur cliente avait déposé auprès du fonctionnaire délégué des plans modifiés pour répondre aux deux moyens jugés sérieux par le rapport de l'auditeur. Ils estiment, en conséquence, que les parties requérantes n'ont plus intérêt à ces deux moyens et demandent que l'auditeur rapporteur poursuive son examen des autres moyens de la requête.

Il ressort également de ce courriel que, selon eux, les modifications apportées aux plans sont dispensées de permis dès lors qu'elles portent sur des travaux de transformation intérieure qui n'ont pas d'impact ni sur le nombre, ni sur la répartition des logements et ne concernent pas la stabilité des bâtiments concernés.

Interrogés à l'audience sur l'attitude du fonctionnaire délégué par rapport à ces plans modifiés, les conseils de la partie intervenante ont indiqué que celui-ci n'avait pas à prendre de décision s'agissant de simples aménagements intérieurs apportés à quelques logements qui ne nécessitaient pas de permis.

La partie adverse a également fait valoir que le fonctionnaire délégué devait se limiter à prendre acte des nouveaux plans et ne devait pas adopter de décision les concernant dès lors que les aménagements apportés aux logements concernés ne requéraient pas de permis d'urbanisme.

Dans la note relative aux plans modifiés qui a été transmise au fonctionnaire délégué, la partie intervenante souligne elle-même ce qui suit:

> « En conséquence, il est simplement demandé au Fonctionnaire délégué de "prendre acte" de ces modifications en voulant bien revêtir les plans modifiés de son cachet, attestant ainsi qu'ils lui ont bien été remis, qu'ils ont été vérifiés et qu'ils n'emportent pas la nécessité d'un permis d'urbanisme modificatif préalablement à la mise en œuvre du permis d'urbanisme précédemment délivré».

Il ressort ainsi de la note accompagnant les plans modifiés que la partie intervenante attendait bien du fonctionnaire délégué qu'il procède à un examen des plans en question notamment pour vérifier si un permis d'urbanisme modificatif n'était pas nécessaire avant la mise en œuvre du permis attaqué.

Or, au jour de l'audience, la partie intervenante et la partie adverse n'ont déposé aucune décision du fonctionnaire délégué portant sur l'admission de ces plans modificatifs et déterminant si oui ou non un permis modificatif s'avère nécessaire dès lors que le permis d'urbanisme attaqué est exécutoire.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

À ce stade de la procédure, il convient, en conséquence, de ne pas tenir compte des plans précités et d'examiner le présent recours sur la base de ceux qui ont été pris en considération au moment de la délivrance du permis attaqué.

IX. Troisième moyen

IX.1. Thèses des parties

Les parties requérantes soulèvent un troisième moyen, pris de la violation de l'article 3, §§ 1er et 2, du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU), des articles 153, § 2, et 188 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles font valoir que l'auteur de l'acte attaqué a délivré le permis d'urbanisme sans octroyer les dérogations aux prescriptions du RRU visées au moyen, puisque celles-ci n'étaient pas sollicitées, et, *a fortiori*, sans justifier de telles dérogations, alors que toute dérogation à un instrument règlementaire doit être expresse et faire l'objet d'une motivation formelle adéquate.

Elles soutiennent que plusieurs unités de logement du projet ont été qualifiées de « studio » alors qu'il s'agit en réalité de petits appartements 1 chambre. Elles exposent qu'un studio est un logement « à locaux habitables non différenciés » alors que les chambres des unités concernées (une par logement) sont séparées de la pièce principale de séjour (salon, cuisine, salle à manger, par un mur). Selon elles, l'absence éventuelle de porte entre la chambre de ces logements et la pièce de séjour ne peut être suffisante pour retenir la qualification de « studio », comme cela a été confirmé dans un arrêt n° 243.168 du 7 décembre 2018. Elles sont, dès lors, convaincues que les unités visées doivent être requalifiées en « appartements une chambre », et qu'il convient, pour ces dernières, de respecter les normes de superficie minimales de plancher nettes prévues non pas au § 2, mais au § 1er de l'article 3 du Titre II du RRU, soit une superficie minimale de 14 m² pour la première chambre à coucher. Or, elles notent que cette superficie n'est pas respectée en l'espèce, variant entre 8,86 m² et 10 m² pour les unités de logement qu'elles identifient.

Elles en déduisent que le permis attaqué déroge au RRU en ce qui concerne les dimensions minimales des chambres à coucher visées de sorte que la bénéficiaire du permis aurait dû solliciter l'octroi d'une dérogation pour les unités

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

concernées. Or, elles constatent que cette dérogation n'a pas été sollicitée ni *a fortiori* accordée, et qu'elle n'a pas davantage fait l'objet d'une motivation formelle adéquate.

La partie adverse examine conjointement les troisième et quatrième moyens et conteste l'intérêt des parties requérantes auxdits moyens, dont elle n'examine, par conséquent, pas le sérieux.

Elle soutient que les parties requérantes n'ont pas intérêt au moyen puisqu'elles n'habiteront pas dans ces logements et que le Conseil d'État a déjà jugé qu'aucun « des requérants n'allègue qu'il se proposerait d'habiter dans les immeubles dont la construction est autorisée par le permis attaqué ou d'acquérir des logements qui y sont situés. La performance énergétique des bâtiments en cause n'a aucune répercussion sur eux en tant que voisins. L'intérêt pour les questions environnementales qu'ils font valoir dans leur dernier mémoire ne se différencie pas de l'intérêt général et ne suffit donc pas à justifier leur intérêt au moyen. Partant, celui-ci est irrecevable » (C.E., n° 245.217, 22 juillet 2019, p. 30). Elle considère que cet enseignement peut être appliqué *mutatis mutandis* en l'espèce, puisque le respect du Titre II du RRU n'aura aucune répercussion sur les parties requérantes en tant que voisins.

La partie intervenante se limite à contester également l'intérêt au moyen des parties requérantes et fait valoir que l'irrégularité alléguée n'est pas susceptible, contrairement à ce que requiert l'article 14, § 1er, alinéa 2, nouveau des lois coordonnées sur le Conseil d'État, d'exercer une influence sur le sens de la décision prise, de priver les requérants d'une garantie ou d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte attaqué. Selon elle, cette prétendue irrégularité ne causerait aucun grief aux parties requérantes.

IX.2. Appréciation

a) Sur l'intérêt au moyen.

La jurisprudence dont se prévaut la partie adverse n'est pas transposable, en l'espèce, en ce que les parties requérantes se prévalent de considérations personnelles et concrètes dépassant de « simples » questions environnementales généralement quelconques susceptibles d'intéresser tout citoyen quelque peu soucieux de l'environnement.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

En effet, les parties requérantes sont, en l'espèce, directement concernées par la densité du projet et, par voie de conséquence, par la typologie des logements que comporte ce projet.

Si le respect des normes d'habitabilité des logements (que définit le titre II du RRU) concerne naturellement, au premier plan, ceux qui les occupent, il reste que, dès lors que ces éléments sont mesurés, entre autres, à l'aune des superficies des locaux des logements projetés, l'intérêt d'un requérant craignant une trop grande densité est difficilement contestable. En effet, le respect ou non desdites superficies est de nature à avoir une influence sur la conception même du projet, sur la possibilité d'offrir tel ou tel nombre d'appartements une chambre ou au contraire de logements de type « studio ». Or, cette qualification n'est pas sans incidence puisque les publics visés par l'un ou l'autre type de logement ne sont pas nécessairement identiques et que le nombre de nouveaux habitants pour le quartier, la densité du projet en termes de population, est susceptible de s'en faire ressentir.

Il n'est, en effet, pas déraisonnable d'imaginer que l'occupation d'un studio n'est pas nécessairement la même que celle d'un appartement comportant une chambre, ce dernier pouvant répondre aux besoins d'un petit ménage (par exemple d'un couple avec un jeune enfant), alors qu'un studio sera peu adapté. Un appartement une chambre peut ainsi impliquer un nombre d'incidences (déplacements dans le quartier, production de déchets, ...) plus élevé que celui inhérent à l'occupation d'un studio.

Les parties requérantes ont, dès lors, bien intérêt à la juste qualification des logements du projet litigieux et, en particulier, au respect des normes définissant les superficies minimales de certains locaux de ces logements ou, à tout le moins, des normes permettant d'y déroger.

En conséquence le troisième moyen est jugé *prima facie* recevable.

b) Sur le sérieux du moyen

L'article 153, § 2, du CoBAT, tel qu'en vigueur lors de l'adoption de l'acte attaqué, 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 1er, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

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 188 du CoBAT, tel qu'en vigueur lors de l'adoption de l'acte attaqué, dispose ce qui suit :

« Le fonctionnaire délégué et le gouvernement peuvent délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.
Ils peuvent également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.
Les décisions du fonctionnaire délégué, et du gouvernement sont motivées. Les décisions du gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis du Collège d'urbanisme.
[...]».

L'article 2, 1°, 3° et 4° du titre II du RRU donnent les définitions suivantes :

« 1° local habitable : local destiné au séjour prolongé des personnes, tel que salon, salle à manger, cuisine ou chambre à coucher;
3° logement : ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence;
4° superficie de plancher nette : totalité des planchers à l'exclusion :
- des locaux offrant une hauteur libre de moins de 2,20 mètres;
- des locaux affectés au parcage;
- des locaux situés sous le niveau du sol et qui sont affectés aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées entre le nu des murs intérieurs».

Enfin, l'article 3, « Normes minimales de superficie », §§ 1er et 2, du titre II du RRU dispose comme suit :

« § 1er Sans préjudice du § 2, tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes:
1° pour la pièce principale de séjour, 20 m²;
2° pour la cuisine, 8 m²;
3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m²;
4° pour la première chambre à coucher, 14 m², et pour les autres chambres à coucher, 9 m².
[...]

§ 2 Pour les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, situés dans un immeuble neuf ou existant, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m²».

En l'espèce, les parties requérantes soutiennent qu'une série de logements du bâtiment A sont présentés comme des studios alors qu'ils doivent, en réalité, être qualifiés d'« appartements une chambre » et qu'ils auraient, dès lors, dû

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

respecter les normes de superficie minimales de plancher nettes prévues au § 1er de l'article 3 du titre II du RRU, ce qui n'est pas le cas et n'a pas fait l'objet d'une dérogation en bonne et due forme.

À l'analyse des plans, il apparaît que sur les 27 studios projetés dans le bâtiment A, la majeure partie devrait, *prima faci*e, être qualifiée d'« appartement une chambre ».

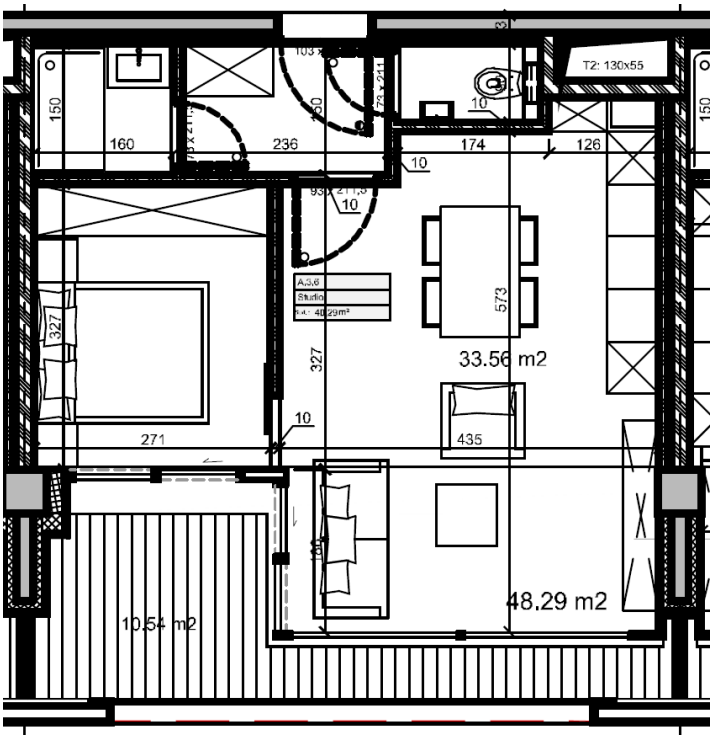
Au sens général, on entend par studio, un logement formé d'une seule pièce principale servant à la fois de salon, salle à manger et de chambre à coucher.

Au sens de l'article 3, § 2 du titre II du RRU, un studio est un logement « à locaux habitables non différenciés », les locaux habitables étant ceux « destinés au séjour prolongé des personnes », comme un salon, une salle à manger, une cuisine ou une chambre à coucher (art. 2, 1° du même titre).

En l'espèce, les logements repris dans le projet de bâtiment A et identifiés par les parties requérantes, ne répondent pas à cette définition dès lors qu'ils disposent de deux locaux habitables différenciés, à savoir, d'une part, un séjour avec une cuisine intégrée et, d'autre part, une chambre. Des cloisons solides sont, en effet, prévues pour la plupart de ces logements, entre l'espace voué au séjour/cuisine et l'espace de nuit. Si aucune porte classique n'est représentée, il semble que l'ouverture laissée est d'une largeur correspondant à celle d'une porte classique et, quoique la légende ne soit pas précise à cet égard, qu'une porte coulissante soit, le cas échéant, envisagée. Il a, par ailleurs, déjà été jugé que l'absence de portes sur les plans, ne suffit pas à modifier la qualification d'un logement.

Du plan A3 relatif au niveau +3, il ressort notamment ce qui suit :

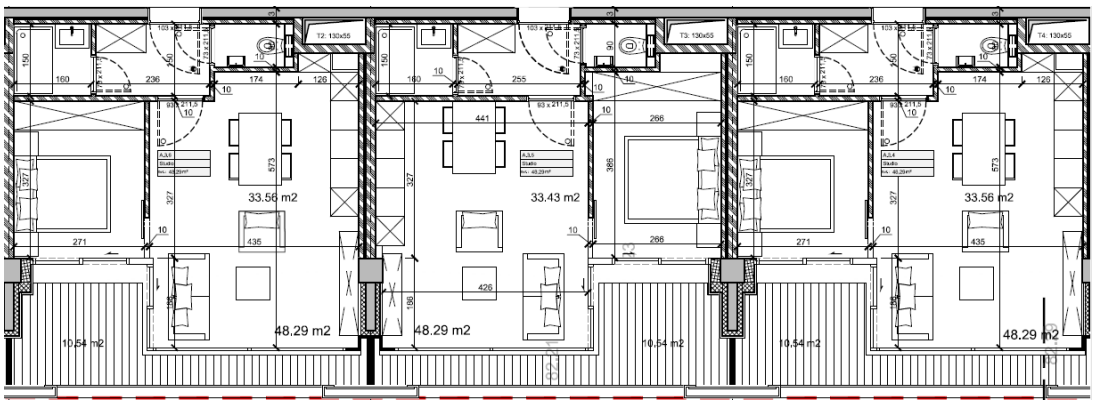
‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡



Cet extrait du plan montre que les logements A.3.6, A.3.5 et A.3.4 ne correspondent pas à la notion de studio, l'espace de nuit étant séparé du séjour/cuisine par une cloison solide.

Les plans au format A0 confirment ce constat étant plus clairs encore quant aux cloisons et aux dimensions de ces espaces. La légende de ces plans indique ainsi que la ligne et les traits séparant l'espace séjour/cuisine de l'espace de nuit correspondent bien à une cloison solide.

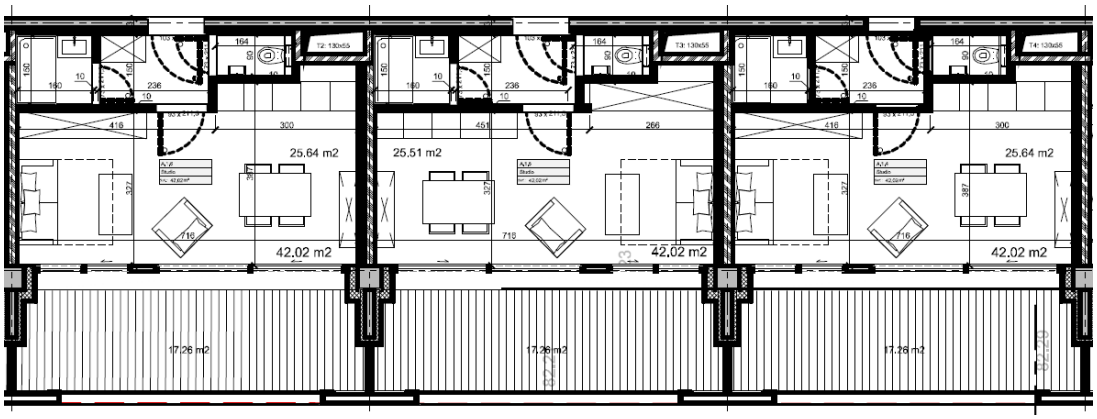
Ainsi, pour le même 3ème niveau, on peut encore reproduire l'extrait suivant :



À l'inverse, il convient de constater que pour les unités de logements de

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

l'immeuble A présentées comme des studios pour lesquels aucune cloison solide n'est projetée entre l'espace séjour/cuisine et l'espace de nuit, ce n'est plus un lit classique qui est représenté mais bien un canapé-lit/lit convertible. Ainsi, l'extrait suivant du plan du 1er niveau, auquel 4 studios sont projetés dont 3 sur les mêmes colonnes que ceux ci-avant représentés du 3ème niveau montre ce qui suit :



Pour les unités de logements prévues dans le bâtiment A du projet litigieux qui ne peuvent être qualifiées de studio, il faut avoir égard aux superficies énoncées au § 1er de l'article 3 du titre II du RRU et non au § 2 de ce même article.

En l'occurrence, cette disposition prévoit que la première chambre à coucher doit respecter la superficie de 14 m².

Or, pour les studios représentés ci-avant, comme tous ceux identifiés par les parties requérantes, la superficie du local dédié au couchage est au mieux de 10,26 m² (par exemple l'appartement A.3.5), voire de seulement 8,86 m² pour une bonne partie (voir par exemple les unités A.3.6 et A.3.4).

Il en résulte que le projet déroge à cet égard au RRU. Or, une telle dérogation n'a été ni expressément sollicitée ni expressément accordée. *A fortiori*, l'acte attaqué n'y consacre aucune motivation.

Dans cette mesure, le troisième moyen est jugé *prima facie* sérieux.

X. Quatrième moyen

X.1. Thèses des parties

Les parties requérantes soulèvent un quatrième moyen, pris de la violation de l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU), des

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

articles 153, § 2, et 188 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles font valoir que l'auteur de l'acte attaqué a délivré le permis d'urbanisme sans octroyer les dérogations aux prescriptions du RRU visées au moyen, puisque celles-ci n'étaient pas sollicitées, et, *a fortiori*, sans justifier de telles dérogations, alors que toute dérogation à un instrument règlementaire doit être expresse et faire l'objet d'une motivation formelle adéquate.

Elles soutiennent que le permis attaqué déroge au RRU en ce qui concerne l'éclairement naturel des pièces d'habitation principale de certains logements et que la bénéficiaire du permis aurait dû solliciter l'octroi d'une dérogation. Or, elles constatent que cette dérogation n'a pourtant ni été sollicitée, ni, *a fortiori*, accordée et que, partant, elle n'a pas davantage fait l'objet d'une motivation formelle. Elles développent leur moyen comme suit :

« Conformément à l'article 10 du Titre II du R.R.U, " Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher [...] ".

Par superficie nette éclairante, il y a lieu d'entendre la " somme des superficies des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure, non comptées les parties non éclairantes de la baie telles que châssis, parties pleines, etc. " (article 2, 5° du Titre II R.R.U.).
[...]

B. En l'espèce

Une série d'appartements projetés ne satisfont pas à la superficie nette éclairante minimale.
Ainsi :
- Au 1er étage de l'immeuble " B " :
  - o Le séjour / cuisine de l'appartement B.1.1 atteint, selon les plans, une surface de 41,77m², de sorte que les fenêtres devraient représenter une superficie éclairante d'au moins 8,3m². Or, ladite superficie s'élève à 6,67m²
  - o Le séjour / cuisine de l'appartement B.1.2 atteint, selon les plans, une surface de 41m², de sorte que les fenêtres devraient représenter une superficie éclairante d'au moins 8,2m². Or, ladite superficie s'élève à 6,67m²
- Au 2ème étage de l'immeuble " B"
  - o Le séjour / cuisine de l'appartement B.2.1 atteint, selon les plans, une surface de 41,77m², de sorte que les fenêtres devraient représenter une superficie éclairante d'au moins 8,35m². Or, ladite superficie s'élève à 6,67m²
  - o Le séjour / cuisine de l'appartement B.2.2 atteint, selon les plans, une surface de 41m², de sorte que les fenêtres devraient représenter une superficie éclairante d'au moins 8,2m². Or, ladite superficie s'élève à 6,67m²
- Au 3ème étage de l'immeuble " B "
  - o Le séjour / cuisine de l'appartement B.3.1 atteint, selon les plans, une surface de 42,80m², de sorte que les fenêtres devraient représenter une superficie éclairante d'au moins 8,56m². Or, ladite superficie s'élève à 6,67m²
  - o Le séjour / cuisine de l'appartement B.3.2 atteint, selon les plans, une surface de 41m², de sorte que les fenêtres devraient représenter une superficie éclairante d'au moins 8.2m². Or, ladite superficie s'élève à 6,67m²

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

- Au 4ème étage de l'immeuble " B " :
  o Le séjour / cuisine de l'appartement B.4.2 atteint, selon les plans, une surface de 46,14m², de sorte que les fenêtres devraient représenter une superficie éclairante d'au moins 9,2m². Or, ladite superficie s'élève à 6,67m²
- Au 4ème étage de l'immeuble " C " :
  o Le séjour / cuisine de l'appartement C.4.2 atteint, selon les plans, une surface de 28m², de sorte que les fenêtres devraient représenter une superficie éclairante d'au moins 5,6m². Or, ladite superficie s'élève à 4,37m²».

La partie adverse examine conjointement les troisième et quatrième moyens et conteste l'intérêt des parties requérantes auxdits moyens, dont elle n'examine pas le sérieux. Elle soutient la même argumentation que celle déjà résumée à propos du troisième moyen.

La partie intervenante s'en tient également à cette critique, comme pour le troisième moyen.

X.2. Appréciation

a) Sur l'intérêt au moyen

Il y a lieu d'écarter les raisonnements des parties adverse et intervenante de manière analogue à ce qui a été exposé à propos de l'examen du troisième moyen.

Si le respect des normes d'habitabilité des logements (que définit le titre II du RRU) concerne naturellement au premier plan ceux qui les occupent, il reste que, dès lors que ces éléments sont mesurés, entre autres, à l'aune de la superficie des vitrages, l'intérêt d'un requérant contestant le gabarit et la typologie du bâtiment en projet est difficilement contestable. En effet, le respect ou non desdites superficies est de nature à avoir une influence sur la conception même du bâtiment, sur son esthétique et sur sa faisabilité (le respect des normes en cause permet-il, par exemple, de conserver le même nombre de logements ou la même typologie ?), soit sur des éléments aux effets qui peuvent être ressentis par les riverains et les voisins immédiats.

En conséquence, le quatrième moyen est jugé, *prima facie*, recevable.

b) Sur le sérieux du moyen

L'article 10, « Éclairement naturel », du Titre II du RRU dispose comme suit :

« Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

La superficie nette éclairante est de minimum 1/5e de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12e de la superficie plancher».

En réponse à la demande formulée par l'auditeur rapporteur auprès de la partie adverse de lui indiquer le ou les plans permettant de déterminer les mesures précises relatives aux façades et à leurs ouvertures, le conseil de la partie intervenante a transmis un tableau confirmant l'essentiel des mesures avancées par les parties requérantes quant aux superficies nettes éclairantes des appartements qu'elles identifient :

Surface nette eclairante appartements											
Bâtiment	Niveau	Appartement	Surface	Pièce	Surface	RRU	Projet	Pièce	Surface	RRU	Projet
B	1er étage	B.1.1	78.22 m²	Living	41.77 m²	8.35 m²	6.48 m²	Chambre	14.55 m²	2.91 m²	4.18 m²
B	1er étage	B.1.2	79.00 m²	Living	41.00 m²	8.2 m²	6.48 m²	Chambre	15.06 m²	3.01 m²	4.18 m²
B	2e étage	B.2.1	78.22 m²	Living	41.77 m²	8.35 m²	6.48 m²	Chambre	14.55 m²	2.91 m²	4.18 m²
B	2e étage	B.2.2	79.00 m²	Living	41.00 m²	8.2 m²	6.48 m²	Chambre	15.06 m²	3.01 m²	4.18 m²
B	3e étage	B.3.1	84.70 m²	Living	42.80 m²	8.56 m²	6.48 m²	Chambre	15.56 m²	3.11 m²	4.18 m²
B	3e étage	B.3.2	79.00 m²	Living	41.00 m²	8.2 m²	6.48 m²	Chambre	15.06 m²	3.01 m²	4.18 m²
B	4e étage	B.4.2	121.77 m²	Living	46.14 m²	9.23 m²	6.48 m²	Chambre	15.37 m²	3.07 m²	4.18 m²
C	4e étage	C.4.2	66.93 m²	Living	28.05 m²	5.61 m²	6.34 m²	Chambre	14.55 m²	2.91 m²	4.18 m²

Il en résulte que le permis attaqué déroge aux prescriptions du RRU en ce qui concerne l'éclairement naturel. Or, cette dérogation n'a été ni sollicitée ni accordée.

Le quatrième moyen est, en conséquence, jugé, *prima facie*, sérieux.

Les conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme AG REAL ESTATE DEVELOPMENT est accueillie dans la présente procédure.

Article 2.

La suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 7 juin 2019 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la SA AG REAL ESTATE DEVELOPMENT pour (i) la démolition d'un immeuble existant, (ii) la construction d'un ensemble de trois bâtiments comprenant 124 logements, des surfaces de commerces et de bureaux, (iii) la reconstruction des deux niveaux d'un parking commun, existant en sous-sol (134 emplacements), (iv) ainsi que le réaménagement d'une partie du parc Juliette Herman est ordonnée.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre siégeant en référé, le quinze janvier deux mille vingt, par :

Pascale VANDERNACHT,	président de chambre,
Caroline HUGÉ,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Caroline HUGÉ. Pascale VANDERNACHT.

‡BFBUPBBFB-BEACCIW‡