CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 261.272 du 5 novembre 2024

A. 241.513/XV-5.828

En cause : 1. S.**D.**,
2. P.**D.**,
3. C.**M.**,
4. J.**V.H.**,
5. **l'association des copropriétaires « ACP- LES JARDINS D'OSTENDE »**,

ayant élu domicile chez
M^e^ Thomas HAUZEUR, avocat,
avenue Louise 222, 5^ème^ étage
1050 Bruxelles,

contre :

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

Partie requérante en intervention :

la société anonyme PORTA AGATHA,
ayant élu domicile chez
M^es^ Thomas RYCKALTS et Sofie ALBERT, avocats,
Wolvengracht 38/2,
1000 Bruxelles
et ayant également pour conseil
M^e^ Aurélie TRIGAUX, avocat,
chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 22 mars 2024, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « [la] décision prise en date du 10 janvier 2024 [par] le fonctionnaire délégué [délivrant] à la SA Porta Agatha, un permis d'urbanisme ayant pour objet la "démolition des structures existantes, abattage de l'ensemble des arbres présent, construction d'un

ensemble comprenant 3 bâtiments (une tour de logements R+27+T avec de l'équipement au rez-de-chaussée et 1er étage, un socle R+5+T le long de l'avenue Charles-Quint et 2 immeubles de logements de R+2 et R+3 le long de la chaussée de Zellik, un mitoyen et un isolé, avec des rez-de-chaussée commerciaux) et 2 étages de parking en sous-sol (199 emplacements et 488 vélos) et le réaménagement des abords" », et d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 18 avril 2024, la SA Porta Agatha demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

M. Laurent Jans, premier 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.

Par une ordonnance du 12 septembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 octobre 2024 et le rapport a été notifié aux parties.

Mme Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

Me Thomas Hauzeur, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Lara Thommès, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Sofie Albert, avocat, comparaissant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 21 décembre 2017, la société anonyme (SA) Porta Agatha introduit une demande de permis d'urbanisme sur un site longeant la chaussée de Zellik et l'avenue Charles-Quint. Le site dont il est question se situe en zone d'intérêt régional n°14 (ZIR n°14 – Porte de la ville) au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

2. Le 9 avril 2019, un accusé de réception de dossier complet est délivré.

3. Une enquête publique est organisée entre le 16 octobre et le 30 octobre 2019. 7 réclamations sont formulées.

4. Après avoir reporté son avis le 21 novembre 2019, la commission de concertation reporte, à nouveau, son avis le 19 décembre 2019, et demande de compléter les plans.

5. Le 29 novembre 2019, la commune de Berchem-Sainte-Agathe donne un avis défavorable sur le projet.

6. Le 3 mars 2020, un permis d'environnement de classe 1B est délivré pour le projet.

7. Le 10 juillet 2020, la partie intervenante introduit des plans modificatifs.

8. Le 17 décembre 2020, le rapport d'incidences de la demande modifiée est déclaré complet.

9. Du 6 janvier au 4 février 2021, une nouvelle enquête publique est organisée. Elle donne lieu à une réclamation.

10. La disponibilité en ligne de la documentation relative au projet n'étant pas assurée durant cette enquête, une nouvelle enquête publique se tient du 11 février au 12 mars 2021. Aucune réclamation n'est introduite.

11. Le 29 avril 2021, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

12. Le 18 mai 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Berchem-Sainte-Agathe émet un avis favorable sur le projet.

13. Le 14 juin 2021, le fonctionnaire délégué notifie, en application de l'article 191 du Code bruxellois sur l'aménagement du territoire (CoBAT), à la demanderesse de permis, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications à la demande. Ces conditions sont les suivantes (traduction libre) :

« - se conformer à l'avis du SIAMU du 04/07/2017 ;
- se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité du 19/06/2019 ;
- se conformer à l'avis de VIVAQUA du 12/11/2020 ;
- se conformer à l'avis d'Access&Go du 04/12/2020 ;

- En termes de volumes :
• revoir le volume de la tour en la plaçant à l'alignement et en réduisant la longueur des façades de manière à ce que celle-ci paraisse plus élancée ;
• marquer l'alignement au niveau du bâtiment de l'avenue Charles Quint et de celui de la chaussée de Zellik par exemple au moyen d'éléments structurels ;
• intégrer l'accès aux livraisons et la rampe de parking dans le volume du bâtiment ;

- En ce qui concerne les espaces extérieurs :
• supprimer le porche au niveau de la tour et retravailler celui de l'avenue Charles Quint de manière à créer une liaison forte entre la place et la cour intérieur ;
• prévoir un système de privatisation des espaces extérieurs, intégré à l'architecture du bâtiment et permettant une transparence ;
• améliorer la qualité des espaces extérieurs privés et collectifs et rendre accessible une partie des toitures plates ;
• améliorer les qualités végétales et paysagères de la zone de recul côté chaussée de Zellik en supprimant un maximum d'installations techniques et en prévoyant un type de séparation entre l'espace privé et l'espace public autre qu'une clôture, en déplaçant les conteneurs à déchets sur la voie publique, etc. ;

- En ce qui concerne les destinations :
• prévoir un équipement sur plusieurs niveaux dans la tour et en faire un élément phare du projet qui se traduise également en façade ;
• respecter les seuils du PRAS en ce qui concerne les commerces et donc les limiter à 1.000 m^2 ;

- En ce qui concerne la mobilité :
• avec l'accord de Bruxelles Mobilité : revoir les accès au parking souterrain en prévoyant l'entrée de celui-ci avenue Charles Quint et la sortie chaussée de Zellik, et éloigner la sortie du parking du mur mitoyen et supprimer les emplacements de stationnement le long du site sur l'avenue Charles Quint de manière à ne pas rétrécir la largeur du trottoir
• prévoir des espaces de stationnement pour les vélos-cargos et se conformer aux normes de Bruxelles Environnement pour le nombre d'emplacements vélos
• prévoir un système permettant de s'assurer que les places de stationnement réservées aux logements ne sont pas utilisées par les visiteurs des commerces

- En termes d'architecture :
• revoir l'esthétique des bâtiments, travailler le pignon mitoyen du côté de la chaussée de Zellik de manière qualitative et modifier les plans en intégrant l'œuvre d'art prévue sur le pignon aveugle de la tour

• intégrer les brise-vent dans l'architecture du bâtiment afin qu'ils ne soient pas anecdotiques ;
• revoir les accès aux logements afin que ceux-ci soient clairement identifiables ;
• modifier l'aménagement des logements afin qu'ils soient en tous points conformes au titre II du RRU et répondent au bon aménagement des lieux, notamment en supprimant les retour de cloison inopportun, en prévoyant des séjours et salle de bain proportionnels au nombre de chambres, etc…
• revoir l'aménagement des espaces communs de manière à s'assurer de l'appropriation de ces espaces par les habitants, de la facilité d'accès de ceux-ci et à limiter les nuisances ;
• prévoir des logements de plus de 3 chambres ».

14. Les 13 et 15 février 2023, et les 17 et 21 mars 2023, la demanderesse de permis dépose de nouveaux plans modificatifs. La demande ainsi modifiée vise désormais à :

- démolir les structurantes existantes et abattre les arbres existants ;
- construire un ensemble de trois bâtiments : une tour de logements R+27+T avec de l'équipement au rez-de-chaussée et ler étage, un socle R+S+T le long de l'avenue Charles-Quint et 2 immeubles de logements de R+2 et R+3 le long de la chaussée de Zellik, un mitoyen et un isolé, avec des rez-de-chaussée commerciaux ;
- aménager 199 emplacements de parking pour véhicules motorisés et 488 emplacements pour vélos ;
- réaménager les abords.

Un nouveau rapport d'incidences accompagne le projet modifié vu l'ampleur des modifications apportées.

15. La demande modifiée est déclarée complète le 24 avril 2023.

16. Une enquête publique est organisée entre le 16 mai et le 14 juin 2023. 7 réclamations sont émises.

17. Le 29 juin 2023, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

18. Le 4 juillet 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Berchem-Sainte-Agathe donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

19. Le 24 juillet 2023, le fonctionnaire délégué impose, en application de l'article 191 du CoBAT, des conditions impliquant la modification de la demande. Les conditions sont les suivantes (traduction libre):

« - En ce qui concerne le logement :
• Assurer une isolation acoustique efficace entre les logements et les locaux techniques et les ascenseurs ;

- En termes d'équipements
• Soumettre un plan d'aménagement possible de l'installation publique et, si possible, revoir l'installation publique en réduisant l'impact des puits techniques dans l'espace ;
• Prévoir un passage d'au moins 2 m le long du patio ;
• Séparer les circulations destinées aux habitations et aux équipements publics;
• assurer l'isolation acoustique des habitations ;
• Mise à disposition d'un local dédié aux déchets ;

- En ce qui concerne les questions commerciales :
• Indiquer sur le plan l'emplacement des principaux magasins spécialisés et des points de vente au détail ;
• Séparation des flux de circulation commerciaux et résidentiels ;
• Spécification de l'utilisation de l'arrière du magasin commercial spécialisé de 682 m^2 ;

- Se conformer à l'avis du SIAMU du 19/12/2022 ;
- Se conformer à l'avis de VIVAQUA du 11/05/2023 ;
- Se conformer à l'avis de Sibelga du 25/05/2023 ;
- Respecter l'avis du comité de sécurité ASTRID du 09/05/2023 ;
- Se conformer à l'avis émis par la STIB le 08/05/2023 ;
- Se conformer à l'avis d'Access&Go du 20/06/2023 ;
- Se conformer à l'avis de la DG aviation civile de juin 2023 ;
- Prévoir des emplacements de parking pour les véhicules partagés ».

20. Le 26 septembre 2023, la demanderesse de permis introduit des plans modificatifs.

21. Le 10 janvier 2024, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

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

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, alinéa 2, 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.

VI. L'urgence

À l'audience, la bénéficiaire du permis attaqué informe le Conseil d'État de sa décision de ne pas procéder à l'exécution de ce permis jusqu'à ce qu'il soit statué sur le recours en annulation. Cette déclaration est actée au procès-verbal de l'audience.

Compte tenu de cet engagement, la condition de l'urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation fait défaut, ce qu'ont convenu les parties requérantes à l'audience.

L'une des 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 fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Porta Agatha est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 5 novembre 2024, par la XV^e^ chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier,	La Présidente,
Caroline Hugé	Anne-Françoise Bolly