

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 263.400 du 23 mai 2025

A. 243.356/XV-6116

En cause :

1. **M.K.,**
2. **D.L.,**
3. **P.R.,**
4. **D.R.,**
5. **l'association sans but lucratif**
GROUPE D'ANIMATION
DU QUARTIER EUROPÉEN,

ayant tous élu domicile chez
M^e Sacha GRUBER, avocat,
avenue Louise, 140/4
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME et
Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
rue de la Luzerne 40
1030 Bruxelles.

Partie intervenante :

la société anonyme CODIC Belgique,
ayant élu domicile chez
M^{es} Michel KAROLINSKI
et Lara THOMMÈS, avocats,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 29 octobre 2024, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution du « permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la société anonyme Codic pour "réaliser un nouveau bâtiment de bureaux sur l'ensemble des parcelles à front de l'avenue de Cortenbergh : démolition partielle de l'immeuble n° 150-152 et

complète du n° 158 ; reconstruction d'un nouvel immeuble sur base des parties conservées et rénovées du n° 150-152 ; conservation d'une partie de pleine terre plus conséquente suite à la démolition du n° 158" » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

Par une requête introduite le 11 décembre 2024, la société anonyme Codic Belgique demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

M^{me} Margot Celli, auditeur adjoint 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 6 mars 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 mars 2025 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Elisabeth Willemart, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e Sacha Gruber, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Lara Thommès, avocate, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Margot Celli, auditeur adjoint, a été entendue en son avis contraire.

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 13 décembre 2022, la société Codic, partie intervenante, introduit une demande de permis d'urbanisme pour deux parcelles portant les numéros de police 150 à 158, sur l'avenue de Cortenbergh.

L'objet de la demande est décrit comme suit :

« Rénovation de l'immeuble de bureaux au n° 150-152 avec démolition partielle. Démolition de l'immeuble de bureaux au n° 158 et reconstruction d'un immeuble de bureaux sur l'ensemble des deux parcelles avec création de pleine terre supplémentaire ».

Il s'agit d'un projet mixte.

2. Le 30 janvier 2023, la partie adverse accuse réception de la demande de permis d'urbanisme et déclare le dossier incomplet.

3. Le 2 février 2023, les pièces complémentaires sont déposées par la partie intervenante.

4. Le 24 février 2023, la Région de Bruxelles-Capitale accuse réception de ces pièces et déclare le dossier de permis d'urbanisme complet.

5. Le dossier de demande de permis d'environnement est déclaré complet le 7 mars 2023.

6. Une enquête publique est organisée du 22 mars au 20 avril 2023 et donne lieu à 87 réactions dont 2 pétitions, respectivement de 6 et 7 signataires.

7. Plusieurs instances sont consultées et donnent les avis suivants :

- avis défavorable du Bouwmeester Maître Architecte (BMA), le 28 novembre 2022 ;
- avis favorable d'Infrabel, le 8 mars 2023 ;
- avis favorable de la Commission de Sécurité ASTRID, le 14 mars 2023 ;
- avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), le 23 mai 2023 ;
- avis favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme et de la Direction régionale des Monuments et Sites, le 13 juin 2023 ;
- avis favorable conditionnel du collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles, le 29 juin 2023.

8. Le 8 décembre 2023, la partie intervenante dépose des plans modificatifs, conformément à l'article 177/1, § 1^{er}, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

9. Le 4 janvier 2024, la partie adverse accuse réception de ces plans et déclare le dossier complet.

À la même date, le projet modifié est adressé pour avis à Bruxelles-Mobilité et au SIAMU.

10. Le 15 mai 2024, le SIAMU émet un nouvel avis favorable conditionnel.

11. Le 17 juin 2024, la partie intervenante dépose de nouveaux plans modificatifs, conformément à l'article 177/1, § 1^{er}, du CoBAT.

12. Le 26 juin 2024, la partie adverse accuse réception de ces plans et déclare le dossier complet.

13. Le 31 juillet 2024, le SIAMU émet un nouvel avis favorable conditionnel.

14. Le 26 août 2024, le Fonctionnaire délégué délivre à la partie intervenante le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

« Considérant que la demande a été introduite en date du 13/12/2022 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 24/02/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à réaliser un nouveau bâtiment de bureau sur l'ensemble des parcelles à front de l'avenue de Cortenbergh :

- démolition partielle de l'immeuble n° 150-152 et complète du n° 158 ;
- reconstruction d'un nouvel immeuble sur base des parties conservées et rénovées du n° 150-152 ;
- conservation d'une partie de pleine terre plus conséquente suite à la démolition du n° 158 ;

Considérant qu'un des bâtiments concernés est inscrit à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte, pour laquelle il y a une demande simultanée auprès de Bruxelles Environnement sous la référence IPE/1B/2022/1865383 pour le volet environnemental ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences en vertu de la rubrique suivante de l'Annexe B du CoBAT : 21) Bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 et 20.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Qu'il a été déclaré complet à la même date que la demande ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : la Ville de Bruxelles, Bruxelles Environnement, le SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles Mobilité, AccessAndGo, Infrabel et le Conseil de Sécurité Astrid ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Application de l'art. 207, § 1, al. 4, du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions suivantes du PRAS :
 - prescription générale 0.6. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - prescription particulière 7.4. : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application des articles suivants du CoBAT :
 - art. 175/20 : mesures particulières de publicités pour une demande soumise à rapport d'incidences ;
 - art. 176/1 : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
 - art. 188/7 : dérogations aux art. 3 (implantation de la construction en façade avant), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de la façade), 6 (hauteur de la toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU ;

Que l'enquête publique s'est déroulée du 22/03/2023 au 20/04/2023 et que 86 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 31/05/2023 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité ASTRID du 17/03/2023 [...], libellé comme suit : [...]

Vu l'avis d'AccessAndGo du 08/04/2023 libellé comme suit : [...]

Vu l'avis d'Infrabel du 10/03/2023, qui indique que : [...]

Vu l'avis du BMA, conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 31/08/2021 listant les demandes de permis qui nécessitent l'avis du bouwmeester maître architecte ; qu'en conclusion, cet avis stipule que "La discussion sur le fait de préserver ou non le bâtiment a exigé beaucoup d'attention dans le processus passé et a peut-être quelque peu noyé les autres aspects de la qualité du projet. Le résultat est un équilibre qui tient compte à la fois de la valeur patrimoniale établie par Urban et des normes de confort pour les futures fonctions de bureau. Bien que cette dualité ait été prise en compte avec soin dans le projet, le résultat n'est, pour BMA, pas entièrement abouti" ;

Considérant que Bruxelles Mobilité n'a pas émis d'avis malgré la demande qui lui a été faite en date du 24/02/2023 ;

Vu les avis de la commission de concertation du 09/05/2023 et 07/06/2023 (reportés) ainsi que du 13/06/2023 libellé comme suit :

Avis Majoritaire (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme) :

Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites :

Attendu que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux existant ;

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu de la rubrique suivante de l'Annexe B du CoBAT :

Application de l'art. 175/16 du CoBAT : Projet soumis à rapport d'incidences :

21) Bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 et 20.000 m² de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 22/03/2023 au 20/04/2023 pour les motifs suivants :

[...]

Que 86 réactions ont été introduites, portant principalement sur :

- La démolition d'un bâtiment relativement récent (n° 150 construit en 1988), ce qui n'est pas souhaitable d'un point de vue écologique et durable ;
- La démolition partielle du bâtiment n° 150 qui est inscrit à l'inventaire et présente des éléments architecturaux intéressants ;
- La rehausse, qui implique une augmentation du gabarit existant et présente une disproportion par rapport aux bâtiments voisins ;
- L'ombre portée due à l'augmentation de hauteur ;
- Les vis-à-vis dans les rues latérales ;
- Le déplacement de l'entrée de parking vers la rue Le Titien ; que, de plus, cette rue est résidentielle et étroite ;
- La largeur de la porte d'entrée du parking ;
- Le manque de mixité et le caractère monofonctionnel du projet (immeuble de bureaux) ;
- L'occasion manquée d'ajouter des logements dans cet îlot ;
- Le manque de valeur ajoutée pour les habitants du quartier (bâtiment fermé) ;
- La non-compatibilité entre des nouvelles fonctions (restaurant, salle de congrès et terrasses) et l'intérieur d'îlot (zone calme pour les logements aux alentours) ;
- Le non-dialogue en ce qui concerne les gabarits proposés et les affectations envisagées entre l'avenue de Cortenbergh et le quartier résidentiel à l'arrière ;
- L'augmentation modeste de la perméabilité du site et le manque des espaces verts plantés en pleine terre ;
- Le manque d'information dans l'étude d'ensoleillement qui ne prend pas en compte l'ajout de la pergola de panneaux solaires ;
- Les vues plongeantes depuis les terrasses vers les jardins en intérieur d'îlot ;
- L'abattage d'un arbre dans la rue Le Titien ;
- L'utilisation des petites rues résidentielles pour accéder au parking et la possibilité de mise à double sens d'une portion de la rue Le Titien ;
- La justification de prévoir 135 emplacements de stationnement ;

- Les nuisances dues au chantier (la durée des travaux, bruit apporté, problèmes de circulation et de stationnement, pollution, conservation des emplacements PMR, ...)
- La présence d'incohérences dans le dossier ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application de l'art. 207, § 1, al. 4 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire ;

Attendu que le bâtiment concerné (sis 150-152 avenue de Cortenbergh) est inscrit à l'inventaire ; qu'il s'agit d'un immeuble de style postmoderne, construit en 1988 par le bureau d'architectes ARCHI+I ;

[...]

Considérant que le projet propose de réduire le nombre des places de parking de 234 à 131 ;

Considérant que cette réduction est positive ; que les autres modes de déplacement sont mieux valorisés ;

Considérant en effet que 83 emplacements vélos sont ajoutés ; que 76 de ces places se situent au rez-de-chaussée et sont facilement accessibles depuis l'espace public ;

Considérant cependant que le local vélos du rez-de-chaussée ne garantit pas une superficie de minimum 2 m² par emplacement ;

Considérant que la présence de 7 vélos cargos directement dans le parking ne constitue pas un bon aménagement pour des emplacements vélos ; qu'ils ne sont pas dans un local sécurisé et que l'accès à ces emplacements devrait se faire via la rampe de parking qui présente une pente de 10 % ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos plus grand, en garantissant 2 m² par emplacement, tout en maintenant le nombre d'emplacements prévus initialement par le projet et en y ajoutant les emplacements vélos cargos prévus initialement au niveau -1 ;

Considérant que l'accès au bâtiment pour les cyclistes, les voitures et les livraisons est organisé via la rue Le Titien ; qu'une large porte d'entrée est prévue (largeur d'environ 15 m) pour centraliser les accès des différents modes de transport ;

Considérant qu'une voirie séparée est organisée pour les cyclistes ;

Considérant qu'une zone de livraisons est prévue dans cette entrée ;

Considérant qu'il s'agit d'une rue étroite à sens unique ;

Considérant que l'organisation des livraisons dans le volume bâti est [jugée opportune] pour éviter des encombrements dans la rue Le Titien ;

Considérant cependant que l'échelle de cette entrée est incohérente avec la structure parcellaire étroite des maisons existantes et la largeur limitée de la rue Le Titien ;

Considérant qu'une nuisance importante est attendue au niveau de cette rue ; que, conformément au flux attendu selon le rapport d'incidences, au pire, jusqu'à 106 voitures supplémentaires seront ajoutées dans cette rue à sens unique ; qu'actuellement, cela ne concerne que 39 voitures ;

Que ces voitures doivent traverser le quartier pour se rendre à ce bâtiment ;

Considérant que, de plus, tous les cyclistes et les livraisons utilisent la même rue, ce qui peut générer des situations conflictuelles ;

Considérant qu'il a été soulevé lors de la commission de concertation qu'une réflexion a été menée quant à la position de l'entrée du parking ; que, entre autres, Bruxelles Mobilité n'était pas favorable à son maintien au niveau de l'avenue de Cortenbergh, compte tenu de la problématique de circulation existante dans cette rue ;

Qu'il a également été soulevé que le projet prévoit un seul grand hall d'entrée au niveau de l'avenue de Cortenbergh ; qu'une entrée carrossable romprait complètement le concept d'accès du projet ;

Considérant qu'il y a lieu d'analyser la possibilité de dispatcher les accès et donc de créer une zone de livraisons ainsi qu'un local vélos au rez-de-chaussée accessibles via la rue Fulton ;

Considérant par ailleurs que le Service Mobilité de la Ville de Bruxelles a émis un avis sur la demande, stipulant notamment que la rue Le Titien a fait l'objet d'un réaménagement des trottoirs avec création de bacs à arbres le long du trottoir, en 2022 ; qu'il y a lieu par conséquent de tenir compte de cet aménagement et d'adapter si nécessaire la position des entrées et sorties du parking ainsi que, le cas échéant, des livraisons ;

Considérant la présence de l'emplacement de parking n° 135 du niveau -1, situé juste à côté de la zone de circulation voitures entre les deux rampes de parking du niveau -1 ; qu'au vu de la morphologie du parking, l'usager de cet emplacement ainsi que les conducteurs circulant dans cette zone n'auront aucune visibilité entre eux, rendant dangereuses les manœuvres d'accès à cet emplacement ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer l'emplacement de parking n° 135 du niveau -1 ou de la réaffecter à une autre activité qui ne serait pas en confrontation avec les circulations des voitures accédant au parking ;

[...]

Considérant que la demande apporte une plus-value pour les futurs utilisateurs de l'immeuble de bureaux ; que l'objectif de modernisation de l'immeuble conformément aux normes de confort pour les futures fonctions de bureau est jugé opportun ;

Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux,

Avis favorable à condition de :

[...]

- revoir la taille de l'entrée du parking pour assurer qu'elle s'intègre mieux au contexte bâti et analyser la possibilité de dispatcher les entrées des livraisons et du local vélos via rue Fulton pour réduire les nuisances côté rue Le Titien et adapter si nécessaire la position des entrées et sorties du parking ainsi que, le

cas échéant, des livraisons en fonction du nouvel aménagement de la rue Le Titien (bacs à arbres et trottoirs) ;
• prévoir un local fermé pour la zone de livraison afin de supprimer les nuisances sonores ;
[...]

Avis minoritaire :

Ville de Bruxelles

Pour le Permis d'Urbanisme :

[...]

Considérant que l'accès au bâtiment pour les cyclistes, les voitures et les livraisons est organisé via la rue Le Titien ; qu'une large porte d'entrée est prévue (largeur d'environ 15 m) pour centraliser les accès des différents modes de transport ;

Considérant qu'une voirie séparée est organisée pour les cyclistes ;

Considérant qu'une zone de livraisons est prévue dans cette entrée ;

Considérant qu'il s'agit d'une rue étroite à sens unique ;

Considérant que l'organisation des livraisons dans le volume bâti est [jugée opportune] pour éviter des encombrements dans la rue Le Titien ;

Considérant cependant que l'échelle de cette entrée est incohérente avec la structure parcellaire étroite des maisons existantes et la largeur limitée de la rue Le Titien ;

Considérant qu'une nuisance importante est attendue au niveau de cette rue ; que, conformément au flux attendu selon le rapport d'incidences, au pire, jusqu'à 106 voitures supplémentaires seront ajoutées dans cette rue à sens unique ; qu'actuellement, cela ne concerne que 39 voitures ;

Considérant de plus que, comme les rues Le Titien et Fulton sont toutes deux à sens unique en direction de l'avenue de Cortenbergh, ces voitures doivent traverser le quartier pour se rendre à ce bâtiment, effectuant un détour conséquent dans des rues résidentielles ;

Considérant qu'une inversion de sens de la rue Le Titien n'est pas envisageable car elle amènerait un risque de trafic de transit dans l'ensemble du quartier (flux venant de l'autoroute vers la petite ceinture en évitant de passer par le rond-point Schuman) ;

Considérant que, de plus, tous les cyclistes et les livraisons utilisent la même rue, ce qui peut générer des situations conflictuelles ;

Considérant qu'il a été soulevé lors de la commission de concertation qu'une réflexion a été menée quant à la position de l'entrée du parking ; que, entre autres, Bruxelles Mobilité n'était pas favorable à son maintien au niveau de l'avenue de Cortenbergh, compte tenu de la problématique de circulation existante dans cette rue ;

Considérant toutefois que le report de la circulation dans le quartier voisin ne constitue pas une solution à cette problématique existante ;

Considérant qu'il y a lieu d'analyser la possibilité de dispatcher les accès afin de simplifier l'accessibilité au bâtiment, d'éviter un détour quotidien d'une centaine de voitures dans le quartier voisin, et d'améliorer la qualité architecturale de la façade du rez-de-chaussée côté rue Le Titien ;

Considérant qu'il y a lieu d'envisager le déplacement de l'entrée de parking sur l'avenue de Cortenbergh (en conservant éventuellement la sortie de parking dans la rue Le Titien), et la création d'une zone de livraisons ainsi que d'un local vélos au rez-de-chaussée, accessibles via la rue Fulton ;

Considérant par ailleurs que le Service Mobilité de la Ville de Bruxelles a émis un avis sur la demande, stipulant notamment que la rue Le Titien a fait l'objet d'un réaménagement des trottoirs avec création de bacs à arbres le long du trottoir, en 2022 ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter la position des accès implantés dans cette rue en veillant à respecter ce nouvel aménagement ;

[...]

Avis favorable à condition de :

[...]

- envisager le déplacement de l'entrée de parking sur l'avenue de Cortenbergh afin de simplifier l'accessibilité au bâtiment et d'éviter un détour quotidien d'une centaine de voitures dans le quartier voisin ;
 - analyser la possibilité de dispatcher les accès en créant notamment une zone de livraisons ainsi qu'un local vélos au rez-de-chaussée, accessibles via la rue Fulton ;
- [...] ;

Considérant que le fonctionnaire délégué se rallie à la motivation reprise dans l'avis majoritaire de la commission de concertation ; qu'il fait dès lors sien[ne] cette motivation dans le cadre de la délivrance du présent permis pour tout ce qui n'est pas spécifiquement et complémentirement visé dans celui-ci ;

Vu l'avis du collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles du 29/06/2023 libellé comme suit :

“[...] ;

Considérant que l'accès au bâtiment pour les cyclistes, les voitures et les livraisons est organisé via la rue Le Titien ; qu'une large porte d'entrée est prévue (largeur d'environ 15 m) pour centraliser les accès des différents modes de transport ;

Considérant qu'une voirie séparée est organisée pour les cyclistes ;

Considérant qu'une zone de livraisons est prévue dans cette entrée ;

Considérant qu'il s'agit d'une rue étroite à sens unique ;

Considérant que l'organisation des livraisons dans le volume bâti est [jugée opportune] pour éviter des encombrements dans la rue Le Titien ;

Considérant cependant que l'échelle de cette entrée est incohérente avec la structure parcellaire étroite des maisons existantes et la largeur limitée de la rue Le Titien ;

Considérant qu'une nuisance importante est attendue au niveau de cette rue ; que, conformément au flux attendu selon le rapport d'incidences, au pire,

jusqu'à 106 voitures supplémentaires seront ajoutées dans cette rue à sens unique ; qu'actuellement, cela ne concerne que 39 voitures ;

Considérant de plus que, comme les rues Le Titien et Fulton sont toutes deux à sens unique en direction de l'avenue de Cortenbergh, ces voitures doivent traverser le quartier pour se rendre à ce bâtiment, effectuant un détour conséquent dans des rues résidentielles ;

Considérant qu'une inversion de sens de la rue Le Titien n'est pas envisageable car elle amènerait un risque de trafic de transit dans l'ensemble du quartier (flux venant de l'autoroute vers la petite ceinture en évitant de passer par le rond-point Schuman) ;

Considérant que, de plus, tous les cyclistes et les livraisons utilisent la même rue, ce qui peut générer des situations conflictuelles ;

Considérant qu'il a été soulevé lors de la commission de concertation qu'une réflexion a été menée quant à la position de l'entrée du parking ; que, entre autres, Bruxelles Mobilité n'était pas favorable à son maintien au niveau de l'avenue de Cortenbergh, compte tenu de la problématique de circulation existante dans cette rue ;

Considérant toutefois que le report de la circulation dans le quartier voisin ne constitue pas une solution à cette problématique existante ;

Considérant qu'il y a lieu d'analyser la possibilité de dispatcher les accès afin de simplifier l'accessibilité au bâtiment, d'éviter un détour quotidien d'une centaine de voitures dans le quartier voisin, et d'améliorer la qualité architecturale de la façade du rez-de-chaussée côté rue Le Titien ;

Considérant qu'il y a lieu d'envisager le déplacement de l'entrée de parking sur l'avenue de Cortenbergh (en conservant éventuellement la sortie de parking dans la rue Le Titien), et la création d'une zone de livraisons ainsi que d'un local vélos au rez-de-chaussée, accessibles via la rue Fulton ;

Considérant par ailleurs que le Service Mobilité de la Ville de Bruxelles a émis un avis sur la demande, stipulant notamment que la rue Le Titien a fait l'objet d'un réaménagement des trottoirs avec création de bacs à arbres le long du trottoir, en 2022 ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter la position des accès implantés dans cette rue en veillant à respecter ce nouvel aménagement ;

[...]

ARRÊTE :

Article 1 - Émettre un avis favorable sur la demande, à condition de :

[...]

- envisager le déplacement de l'entrée de parking sur l'avenue de Cortenbergh afin de simplifier l'accessibilité au bâtiment et d'éviter un détour quotidien d'une centaine de voitures dans le quartier voisin ;

- analyser la possibilité de dispatcher les accès en créant notamment une zone de livraisons ainsi qu'un local vélos au rez-de-chaussée, accessibles via la rue Fulton ;

[...]” ;

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs en date du 08/12/2023 (art. 177/1, § 1^{er}, du CoBAT) ;

Que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que la demande modifiée a toutefois été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : le [SIAMU] [et] Bruxelles Mobilité ;

Vu l'avis sur le projet modifié du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 31/05/2023 ;

Vu l'absence de retour de Bruxelles Mobilité dans le délai imparti ;

Considérant que le projet modifié a été déclaré complet en date du 04/01/2024 ;

Considérant que ces plans ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;

Considérant qu'il ressort de l'examen de ces plans que ceux-ci répondent aux conditions émises par la commission de concertation ; qu'en effet, dans le projet amendé une série de modifications est proposée :

- les surfaces des terrasses qui sont orientées vers l'intérieur de l'ilot sont diminuées ; un certain nombre de terrasses est supprimé en raison de la réduction des deux ailes latérales longeant la rue Le Titien et la rue Fulton ;
- toutes les terrasses du côté de l'ilot sont dotées de jardinières larges et continues afin de diminuer l'impact et les nuisances éventuels vers l'intérieur de l'ilot ; ces structures vertes empêchent également les vues directes sur l'intérieur de l'ilot ;
- un écran de verre est placé du côté intérieur de ces jardinières afin de réduire les nuisances sonores ;
- la pergola est supprimée ainsi que l'arrivée des ascenseurs en diminuant le gabarit proposé de ce côté de l'immeuble ; les panneaux solaires sont posés directement sur la toiture (le nombre de panneaux reste inchangé), de sorte qu'il ne peut pas être utilisé comme une grande terrasse (événementielle) et ne peut donc pas générer de nuisances excessives pour le voisinage ;
- l'aménagement des toitures est adapté en ajoutant des toitures végétalisées ; par rapport à la version initiale de cette demande, la superficie totale des toitures vertes extensives est augmentée de 243 à 372 m² et pour des toitures vertes de type intensif de 421 à 608 m² ; que, par rapport à la situation existante, le projet propose donc d'augmenter la superficie des toitures vertes (extensives et intensives) de 569 à 1282 m² ;
- l'entrée du parking est redessinée, en réduisant l'ouverture dans la façade de 14,19 m à 6 m ; il est démontré (dans une note explicative complémentaire) que l'entrée des livraisons et des vélos ne peut pas être dispatchée vers la rue Fulton ;
- afin de réduire la congestion sur la rue Le Titien et les rues avoisinantes, il est proposé de permettre la circulation à double sens sur une courte section de la rue Le Titien ; cet aménagement ne nécessite qu'un déplacement mineur des arbres récemment plantés et facilite l'accès des véhicules au bâtiment tout en réduisant l'impact de la circulation qui devrait traverser le quartier résidentiel pour s'y rendre ;
- la zone de livraison est fermée avec une porte sectionnelle, qui s'intègre architecturalement dans la finition de la façade (panneaux dans le même style que les panneaux en "shadowbox" séparant les étages du bâtiment) ;
- au niveau des rues Le Titien et Fulton, le gabarit du volume de raccord est revu à la baisse, en recherchant un raccord plus harmonieux avec les constructions adjacentes plus petites ;
- la taille du commerce est légèrement agrandie, passant de 132 à 154 m² ;
- l'aménagement des toilettes est adapté, conformément à la remarque établie dans l'avis du consultant régional AccessAndGo ;
- l'avis du SIAMU est respecté, entre autres en ce qui concerne les points 19 et 20 relatifs à la position des dévidoirs ;
- le rejet de gaz d'échappement se fait au niveau de la toiture au niveau +8 au même endroit où sortent les échappements de l'extraction CO du parking ;

- l'emplacement de parking n° 135 n'est pas supprimé ; contrairement à la suppression proposée, 3 places de parking sont ajoutées, passant d'un total de 120 à 123 places de parking ; que l'aménagement à cet endroit dans le projet est adapté, en enlevant les places vélos-cargos et les vestiaires et en prévoyant 4 places de parking dont 2 places PMR, qui disposent d'un passage libre plus large (7.7 m au lieu de 5.3 m) ; que les vestiaires et les emplacements vélos-cargos sont prévues au rez-de-chaussée ;
- le local vélos est agrandi de 149,8 m² à 211.7 m², en fournissant un minimum de 2 m² par place ; afin d'améliorer la facilité d'utilisation pour les personnes venant travailler à vélo, les douches et les toilettes pour cyclistes sont également prévues au rez-de-chaussée ;
- le rejet de vapeur de la tour de refroidissement est mis au même niveau que le haut du bardage aluminium ;
- la fenêtre de bureaux de la façade nord-est est maintenue ; il est assuré de respecter en tout temps les normes de bruit applicables ;
- le facilitateur Eau de Bruxelles Environnement a été contacté, qui indiquait : "Dans le cadre d'un permis mixte, ce sont les conditions d'un PE qui s'appliquent, à savoir la recherche du 0 rejet avec la gestion d'une pluie centennale à la parcelle" ; que le rejet de "0 rejet" est poursuivi, en prévoyant une zone (bassin) d'infiltration de 45 m² dans le jardin ; qu'une connexion d'un trop-plein de sécurité à l'égout est prévu, côté la rue Le Titien, à cause du niveau plus bas de l'égout dans cette rue ;

Considérant, comme indiqué dans l'avis de commission de concertation, que les dérogations aux articles 3, 4, 6 (la hauteur du réaménagement de l'angle du bâtiment n° 150, la hauteur du volume du meeting center et les hauteurs de l'immeuble côté avenue de Cortenbergh) et 13 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;

Considérant que les dérogations aux articles 5 et 6 (la hauteur de la pergola et des volumes qui font le raccord dans les rues latérales) du Titre I du RRU n'étaient pas jugées acceptables et que des conditions avaient été émises à cet égard dans l'avis de la commission de concertation ; que cet avis stipule d'enlever la pergola et de revoir les gabarits à la baisse aux étages 4, 5, 6 et 7 côté rue Le Titien et aux étages 5 et 6 côté rue Fulton, pour assurer un raccord plus harmonieux avec les constructions adjacentes dans ces deux rues ;

Considérant que le projet modifié suit ces remarques, qu'en effet :

- les volumes bâtis aux étages 4, 5, 6 et 7 côté rue Le Titien et aux étages 5 et 6 côté rue Fulton sont légèrement retirés en prévoyant une distance plus appropriée par rapport à la construction adjacente en gardant la transition en gradins ; des plus grandes distances par rapport aux limites parcellaires sont donc prévues dans les rues latérales ;
- la pergola est supprimée ; les panneaux solaires sont directement placés sur le toit ;

Considérant que, pour le projet modifié, les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;

Considérant que l'aire de livraison présente une hauteur libre d'environ 3.6 mètres, ce qui génère une dérogation à l'article 18 du Titre VIII du RRU car, pour des immeubles qui contiennent des surfaces destinées aux bureaux, une hauteur de minimum 4.3 mètres est demandée ;

Considérant que l'aire de livraisons est située dans un bâtiment existant ; que la hauteur dépend donc des dalles existantes ;

Considérant que le demandeur indique que les livraisons se font par des camionnettes, qui n'ont pas besoin d'une telle hauteur sous plafond ;

Considérant que la dérogation à l'article 18 du Titre VIII du RRU est donc minime et acceptable ;

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative et pour la deuxième fois, des plans modificatifs en date du 17/06/2024 (art. 177/1, § 1^{er}, du CoBAT) ;

Que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que la demande modifiée a en effet été soumise à l'avis [du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale] ;

Considérant que les modifications découlent de la volonté du demandeur d'adapter le projet, compte tenu des observations fournies dans l'avis du SIAMU ; que l'avis SIAMU du 31/05/2023 indique des dérogations aux normes de base ; que le demandeur apporte donc des modifications au projet afin d'éliminer ces dérogations SPF ;

Considérant que les modifications apportées ne concernent pas les adaptations du projet déjà modifié ; qu'il s'agit uniquement des ajustements nécessaires pour combler l'avis SIAMU ; que les modifications apportées sont les suivantes :

- au rez-de-chaussée, le coffee corner situé dans le hall d'entrée a été supprimé ;
- à l'étage +1, la paroi EI 60, qui sépare le premier étage vis-à-vis du hall du rez-de-chaussée, est remplacée par une paroi EI 120 ;
- à l'étage +1 jusqu'à l'étage +8, l'atrium a été remplacé par un espace de grande hauteur qui est entièrement compartimenté du reste du bâtiment avec des parois EI 120 ;
- au niveau de la toiture, la trappe au-dessus de la cage d'escaliers est remplacée par un escalier qui donne directement en toiture selon article 4.2.2.2 ;

Considérant que ces modifications n'ont pas d'impact substantiel sur les qualités du projet ; que, par conséquent, elles sont accessoires et ne modifient pas l'objet de la demande de permis ;

Considérant que, par la suite, le SIAMU a émis un troisième avis sur le projet modifié en date du 31/07/2024 ; que, conformément à la volonté du demandeur et donc aux modifications apportées au projet, les dérogations SPF ne s'appliquent plus ; qu'il n'y a donc aucune dérogation à obtenir auprès du Service Public Fédéral Intérieur ;

Considérant que 86 réactions ont été introduites ;

Considérant, comme indiqué dans l'avis de la commission de concertation, que la démolition d'un bâtiment relativement récent est justifiée ; que la rénovation complète de l'infrastructure existante n'est pas estimée opportune ; que la hauteur sous plafond existante est trop basse et ne permet pas de créer des espaces de bureaux conformes aux exigences actuelles ; qu'une partie de la structure (en béton) du bâtiment n° 150 est récupérée dans le projet actuel, ce qui est souhaitable d'un point de vue écologique et durable ;

Considérant qu'une harmonisation des parties nouvellement construites et rénovées est recherchée, avec l'existant transformé pour répondre également aux exigences contemporaines ; que la démolition partielle du bâtiment inscrit à l'inventaire est donc nécessaire pour y arriver ;

Considérant que, comme indiqué dans la motivation des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU, la hauteur est cohérente avec le gabarit du bien existant et avec les profils des bâtiments situés le long de l'avenue de Cortenbergh ;

Considérant que la volumétrie proposée n'est pas modifiée de manière excessive ; que, comme indiqué dans l'avis de la commission de concertation, le volume reste

très similaire par rapport à la situation existante et ne génère pas de nuisance supplémentaire pour la zone résidentielle ;

Que le projet modifié propose une plus grande distance par rapport aux bâtiments mitoyens, et que la pergola en toiture est supprimée ; que cet aménagement modifié permet de diminuer l'impact pour les bâtiments situés à l'arrière ; qu'en conséquence, il n'y aura pas d'augmentation des ombres portées sur les parcelles voisines ;

Considérant que la superficie totale des terrasses est réduite et que les plantations associées sont planifiées de manière à éviter les vues mutuelles ;

Considérant que l'accès au parking de la rue Le Titien est maintenu ; qu'il est réaménagé afin d'améliorer son intégration dans son environnement immédiat ;

Qu'il est proposé d'aménager localement la rue en double sens de circulation ; que cette modification doit se faire en concertation avec la Ville de Bruxelles, étant donné qu'il s'agit d'une voirie communale ; que cela permet aux voitures d'accéder à l'arrivée et au départ par l'avenue de Cortenbergh, en évitant la traversée de la zone résidentielle ;

Que, dans le projet modifié, la possibilité est également indiquée de déplacer les arbres dans la rue Le Titien et donc de ne pas simplement les abattre ;

Considérant que le caractère monofonctionnel (bureaux) est conservé ; qu'un (petit) commerce est prévu au rez-de-chaussée ; que le demandeur ne souhaite pas réaliser un projet à usage mixte sur ce site ; que, par conséquent, il ne souhaite pas non plus ajouter des logements à ce projet ;

Que, au regard du programme, le projet se positionne le long d'une voie d'accès majeure à Bruxelles, à proximité des instances européennes ; que, de plus, le projet concerne une rénovation partielle ; que, par conséquent, la préservation d'un immeuble de bureaux est considérée comme raisonnable ;

Considérant que des efforts sont faits pour créer/préserver un intérieur d'îlot calme ; que les espaces donnant sur la zone intérieure ainsi que les terrasses des bureaux ne devraient donc pas être utilisés de manière à générer des nuisances pour cette zone ;

Considérant que le plan modifié prévoit une plus grande quantité de plantations en intérieur d'îlot, ainsi que sur les terrasses ; que, de cette manière, l'aspect paysager et végétal de l'intérieur de l'îlot est amélioré ;

Que cette intégration verte, ainsi que la limitation du nombre de terrasses, permettent de limiter les vis-à-vis entre ce projet et les propriétés environnantes en intérieur d'îlot ;

Considérant que le nombre de places est significativement réduit (de 234 à 123) et qu'un parking pour vélos facilement accessible est prévu ; que le projet s'engage donc en faveur des modes actifs, mais conserve néanmoins environ la moitié des places de parking ; que le projet ne devrait pas non plus viser à alourdir le stationnement dans les rues ;

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

Les dérogations aux articles 3, 4, 5, 6 et 13 du Titre I du RRU, ainsi [qu']à l'article 18 du Titre VIII du RRU, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ».

15. Le 23 octobre 2024, le conseil des parties requérantes écrit à la bénéficiaire du permis afin de connaître ses intentions quant à la mise en œuvre de celui-ci.

16. Le 25 octobre 2024, le conseil de la bénéficiaire du permis répond que celle-ci « ne compte pas commencer la mise en œuvre de son chantier dans les prochains mois, et sans doute pas avant un an ».

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la société anonyme Codic Belgique, bénéficiaire du permis, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, 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. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes font valoir qu'elles ont interrogé, par l'intermédiaire de leur conseil, la partie intervenante quant à ses intentions relatives à la mise en œuvre du permis litigieux et que celle-ci a répondu qu'elle ne mettrait pas le chantier en œuvre avant un an. Elles soutiennent qu'il y a, par conséquent, lieu de solliciter la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, dès lors que la réponse apportée n'est pas de nature à garantir, de manière suffisante, que les travaux ne commenceront pas avant qu'un arrêt sur leur recours en annulation ne soit prononcé par le Conseil d'État.

Elles exposent ensuite cinq inconvénients.

Premièrement : la démolition de l'immeuble n° 150-152. Elles indiquent que l'immeuble concerné est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale depuis 2020 et a été repris dans l'inventaire légal publié le 19 août 2024, comme présentant un intérêt artistique, esthétique et historique. Elles se réfèrent à la description de l'immeuble figurant sur le site Internet de la partie

adverse, à la réclamation de l'ASBL GAQ ainsi qu'à leurs propres réclamations. Elles font référence à un arrêt n° 134.400 du 26 août 2004 par lequel le Conseil d'État a considéré qu'une atteinte au patrimoine architectural n'est pas sérieuse lorsque les photos jointes au dossier révèlent un immeuble sans aucun intérêt architectural et inoccupé depuis plusieurs années. Elles indiquent qu'en l'espèce, *a contrario*, l'atteinte au patrimoine architectural est grave puisque le bâti existant a conservé la plupart de ses caractéristiques architecturales et reste dans un état de conservation satisfaisant. Elles ajoutent que les arguments avancés par la partie intervenante pour justifier la démolition, sous l'angle technique, sont fallacieux. Elles soulignent également que le bâtiment litigieux est situé en ZICHEE et que la disparition d'un élément architectural d'une telle ampleur, emblématique et de valeur patrimoniale indéniable constitue un dommage grave irréversible.

Deuxièmement : l'impact structurel de la démolition sur la maison de la première partie requérante, reprise à l'inventaire du patrimoine. Elles indiquent que cette dernière habite l'immeuble directement mitoyen au bâtiment dont la démolition partielle est envisagée et renvoient à sa réclamation, par laquelle elle a fait part de ses inquiétudes concernant l'intégrité structurelle de son habitation et affirmé que toute atteinte portée à son habitation serait une atteinte au patrimoine historique régional.

Troisièmement : les pertes significatives d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité. Elles renvoient à leurs réclamations, déposées dans le cadre de l'enquête publique, ainsi qu'à la motivation de l'acte attaqué et relèvent que, du côté de la rue Le Titien, les volumes ont été légèrement modifiés mais seulement sur certains étages, que le niveau 4 reste inchangé à rue et que le niveau 5 est diminué côté rue mais pas côté îlot et qu'il reste supérieur au bâtiment existant. Elles ajoutent que l'implantation de l'immeuble reconstruit sera aussi plus profonde et produisent un plan avant/après de l'implantation et des photographies qui, selon elles, démontrent que la situation est déjà problématique pour les riverains et que, partant, la situation sera aggravée avec le projet litigieux, en ce qui concerne l'ensoleillement et la proportion de ciel ouvert perçu depuis les jardins. Elles soutiennent, par ailleurs, que le principe des jardins suspendus en gradins au sein de l'îlot est censé adoucir la perception de massivité de la nouvelle construction mais qu'en réalité, étant donné que le nouveau bâtiment est beaucoup plus haut, profond et massif que la construction existante, l'impact demeure très lourd sur la qualité de vie au sein de l'îlot bâti. Elles déplorent également l'absence sur les plans de façades complètes en intérieur d'îlot.

Quatrièmement : les impacts graves en termes de mobilité. Elles font grief à l'acte attaqué de prévoir la mise à double sens d'une partie de la rue Le Titien, devant les habitations des quatre premières parties requérantes, laquelle n'est pas détaillée dans les plans modificatifs déposés et doit s'analyser en lien avec

l'implantation de l'entrée du parking sur la rue Le Titien. Elles font valoir que l'aménagement autorisé mènera à un conflit entre les véhicules venant de la rue Franklin et ceux venant de l'avenue de Cortenbergh, dès lors que l'arrivée de 106 véhicules entre 8h et 9h, sans compter les camions de livraisons, induira un engorgement important du tronçon concerné, qui est, dans les faits, très étroit. Elles craignent qu'un important trafic venant de la rue Franklin se reporte sur les rues le Tintoret et Véronèse pour rejoindre l'avenue de Cortenbergh, afin d'éviter la rue Le Titien. Elles se réfèrent à l'analyse qu'elles ont réalisée qui, en synthèse, illustre les impacts suivants : la perte de 10 places de parking ; l'impossibilité de pouvoir faire croiser deux camions (de livraison ou de pompier) ; l'impossibilité technique pour l'aire de livraison, déplacée dans la dernière version des plans, de recevoir les camions venant de l'avenue de Cortenbergh et la difficulté de recevoir les camions venant de la rue Le Titien ; la dangerosité du regroupement des trois flux et la saturation du tronçon. Elles renvoient également à l'avis minoritaire de la Ville de Bruxelles au sein de la commission de concertation et à l'avis du collège de la Ville de Bruxelles qui avait fait valoir son opposition à une mise en double sens de la rue Le Titien.

Cinquièmement : la modification significative du rapport avec la maison mitoyenne. Elles soutiennent que le projet litigieux modifie de manière substantielle le rapport avec la maison unifamiliale mitoyenne de la première requérante, au niveau du rez-de-chaussée. Elles relèvent qu'alors que, dans les plans initiaux, le bâtiment existant était conservé à l'identique contre la maison mitoyenne, le projet prévoit désormais des entrées de vélos à moins de 40 cm de l'axe mitoyen et à 75 cm de la porte d'entrée, ce qui compromet, selon elles, l'accès en toute sécurité des occupants de l'immeuble.

VI.2. La note d'observations

La partie adverse estime que « rien n'empêchait les parties requérantes d'introduire un recours en annulation et de solliciter la suspension [de l'exécution] de l'acte sous le bénéfice éventuellement de l'extrême urgence, si elles constataient une entame de chantier ».

En ce qui concerne la démolition partielle du bien n°150-152, elle s'étonne que les parties requérantes n'invoquent l'intérêt patrimonial du bien qu'au sujet de l'urgence et ne développent aucun grief à ce sujet à l'appui de leurs moyens. Elle rappelle que l'inscription à l'inventaire présente des effets limités à l'instruction des demandes de permis. Citant les termes de l'article 207, § 3, du CoBAT, elle expose que l'inscription d'un bien à l'inventaire n'empêche pas la démolition du bien pour autant que l'autorité ait tenu compte de son intérêt patrimonial. Elle fait valoir

qu'en l'espèce, cet intérêt a été pris en considération tout au long de l'instruction de la demande de permis et se réfère à la notice explicative, à l'avis du BMA et à celui de la commission de concertation. Elle relève qu'il a été considéré que la démolition partielle du bien était justifiée afin de lui maintenir un intérêt fonctionnel et en raison de la qualité du bâtiment projeté. Elle considère, « dans la mesure où la motivation de l'acte attaqué n'est pas contestée de ce point de vue-là, il doit être constaté que la perte de la valeur patrimoniale du bien ne peut être considérée comme un préjudice sérieux ».

Au sujet de l'impact structurel, elle objecte que cet impact n'est pas expliqué par la première partie requérante de sorte qu'il ne peut être considéré ni comme établi ni, *a fortiori*, comme sérieux.

Quant à la perte d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité, elle estime que l'argumentation des parties requérantes relève d'une clause de style, faute d'être étayée quant à la réalité des pertes évoquées ou de photographies significatives de leur situation personnelle. Elle expose que « le projet ne correspond pas à la situation existante notamment en ce qui concerne la profondeur des constructions tant à front de l'avenue de Cortenbergh que le long du mitoyen avec la première requérante ». Elle note que « l'aménagement du local vélo remplace une partie de la zone verdurisée existante et [que] le bâtiment à front de l'avenue de Cortenbergh présente une profondeur plus importante qu'en situation existante », mais elle indique que « cette différence de gabarit n'induit pas forcément les préjudices vantés par les parties requérantes », puisque « l'emprise du local vélo est limitée au rez-de-chaussée sans être répercutée au niveau des étages supérieurs ». Selon elle, « les préjudices évoqués ne peuvent être une réalité puisque la hauteur de ces aménagements est strictement limitée et ne peut générer ni perte d'ensoleillement, ni perte de luminosité, ni perte d'intimité ». Elle indique que « l'augmentation de la profondeur du bâtiment au niveau des étages côté avenue de Cortenbergh n'est pas davantage susceptible de causer les nuisances évoquées » et que « cette augmentation s'inscrit dans le profil des constructions le long des trois voiries concernées par le projet et est limitée puisque l'augmentation de la profondeur autorisée est limitée au 3^e étage pour les immeubles situés au niveau des voiries latérales et au 6^e étage pour la partie le long de l'avenue de Cortenbergh ». Elle en déduit qu'« au vu de la situation existante et des distances par rapport aux immeubles voisins, le projet ne peut engendrer les nuisances évoquées ». Enfin, concernant la perte d'intimité, elle estime avoir été particulièrement attentive sur ce point, à l'instar de la commission de concertation, et relève que les terrasses initialement projetées ont été supprimées au profit de toiture végétalisée.

Quant à l'impact sur la mobilité locale, elle estime que « le grief des parties requérantes procède d'une lecture erronée de l'acte attaqué et des plans

approuvés ». Elle relève, d'une part, que la mise à double sens de la rue Le Titien ne concerne qu'une partie très limitée de celle-ci et indique que le réaménagement interviendrait tout au plus jusqu'à l'immeuble de la troisième partie requérante. Elle se réfère à la note explicative, qui précise qu'« afin de réduire les nuisances de circulation dans la rue Le Titien et les rues avoisinantes, il est proposé d'autoriser la circulation à double sens sur une courte section de la rue Le Titien (la partie allant de l'avenue de Cortenbergh jusqu'à l'entrée du parking) » et qu'« en déplaçant légèrement les arbres récemment plantés, une barrière visuelle sera créée à l'endroit où la circulation à double sens prendra fin et délimitera ainsi clairement la zone ». Elle reproduit un extrait des plans cachetés. Elle expose, par ailleurs, que l'impact général du projet sur la mobilité a été étudié dans le rapport d'incidences sur l'environnement, qu'« il n'a pas été nié dans l'évaluation des incidences ou par les autorités chargées d'instruire la demande que le projet aura des répercussions sur les circulations dans les rues jouxtant le projet », mais que « ces nuisances ont cependant été jugées admissibles vu les alternatives existantes ». Selon elle, leur gravité n'est pas démontrée par les parties requérantes. Elle ajoute que, s'agissant d'une voirie communale, les modalités pratiques seront déterminées par la ville de Bruxelles, comme le précise l'acte attaqué.

En ce qui concerne la modification du rapport avec l'immeuble de la première requérante, elle indique ne pas percevoir la portée de la critique. Elle relève que le projet initial prévoyait déjà une porte après l'accès au parking et au niveau du mitoyen avec la première partie requérante et que le projet modifié maintient cet accès tout en précisant qu'il s'agit de l'entrée pour les vélos.

VI.3. La requête en intervention

Sur la condition d'immédiateté, la partie intervenante observe que les préjudices vantés ne se réaliseront, en tout état de cause, pas avant un an, comme cela ressort de la réponse donnée par un courrier électronique du 25 octobre 2024. Elle en déduit que l'introduction d'un recours en suspension est prématurée.

Sur la gravité des différents préjudices allégués, elle objecte que les parties requérantes « se contentent d'alléguer des préjudices, en des termes vagues et généraux, sans autres précisions si ce n'est la production de deux photos (pour la luminosité) et de "plans" relatifs aux prétendus problèmes de mobilité ». Elle estime qu'ainsi, elles n'établissent pas, au moyen d'éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Elle rappelle que, selon la jurisprudence, « les riverains [...] n'ont [...] aucun droit au maintien en l'état de la parcelle litigieuse dès lors que celle-ci a vocation à être bâtie, ni à la pérennité de la construction qui y est présente, ni au

maintien d'une absence de vis-à-vis dans la parcelle voisine de leurs propriétés respectives ». Selon elle, les parties requérantes ne démontrent pas que le projet impliquerait des nuisances excédant ce qui est acceptable dans un contexte urbain.

Quant à la mobilité, elle souligne que la mise à double sens d'une portion de la rue Le Titien ne fait pas partie de la demande de permis d'urbanisme, en manière telle qu'il ne peut en résulter un préjudice grave pouvant justifier la suspension de l'exécution du permis. Elle expose que la modification du sens de circulation des voies publiques est indépendante de la police de l'urbanisme et ne relève pas de la compétence du fonctionnaire délégué, mais de la police de la circulation routière, relevant de la compétence de la Ville de Bruxelles. Elle fait valoir que le projet est exécutable sans modification du régime de circulation existant et que, si la Ville devait décider de ne pas procéder au changement de circulation envisagé, le parking resterait exploitable.

À titre subsidiaire, elle se réfère la jurisprudence selon laquelle l'aggravation des problèmes de mobilité et de trafic dans un quartier qui connaît déjà une importante circulation automobile ne peut pas être retenue dès lors que l'accroissement du trafic automobile est inhérent à l'aménagement de toute zone habitée. Selon elle, les parties requérantes ne démontrent pas que la proposition de mise à double sens sur une partie seulement de la rue Le Titien entraînerait des nuisances excédant ce qui est acceptable dans pareil contexte urbain.

Elle reproduit l'extrait suivant du rapport d'incidences (p. 76) :

« l'augmentation significative sur la rue Le Titien est expliqué par un trafic existant assez faible. Les flux projetés restent inférieurs à la capacité maximale théorique de la voirie (+/- 600 EVP/h). Selon le contrôle d'accès, des remontées de files risquent de se créer au droit de la rue Le Titien en amont du parking. Cette localisation du parking permet d'éviter les remontées de files potentielles sur un axe à circulation plus important (l'avenue de Cortenbergh). Aucune modification significative des conditions de circulation sur l'avenue de Cortenbergh n'est à prévoir, à l'exception de la suppression de mouvements illicites de tourne à gauche vers le parking actuel ».

Selon elle, « les requérants ne démontrent pas, par des éléments probants et une analyse objective, que cette proposition de mise à double sens d'une portion seulement de la rue Le Titien (depuis l'avenue de Cortenbergh jusqu'au parking) augmenterait de manière significative le trafic dans cette rue au regard des incidences du projet initial déjà examiné par le rapport d'incidences et relevées ci-dessus : en effet, cette proposition de mise à double sens (partielle) ne permettra qu'aux seules voitures pouvant entrer dans le parking d'accéder à celui-ci via l'avenue de Cortenbergh, évitant, ainsi, de reporter le trafic dans les voiries de quartier ». Elle en

déduit qu'« aucun flux supplémentaire ne sera généré dans la rue Le Titien par cette proposition ».

Elle observe encore que, « dans son avis, la Ville de Bruxelles a émis son opposition à la mise en double sens de toute la rue Le Titien et non d'une portion seulement de celle-ci ».

Quant à la démolition de l'immeuble, elle souligne que l'immeuble concerné n'est ni classé ni inscrit sur la liste de sauvegarde et qu'aucune procédure de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde n'est en cours. Selon elle, « l'immeuble n'est donc pas considéré comme présentant un intérêt patrimonial particulier qui justifierait une inscription sur la liste de sauvegarde en application de l'article 210, ni un classement en l'application de l'article 222 du CoBAT et ne se voit donc pas accorder le bénéfice des règles prévues aux chapitres III et IV du Titre V du CoBAT ». Elle concède que le bien est repris à l'inventaire légal publié le 19 août 2024 et cite les travaux préparatoires de l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le CoBAT et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes. Selon elle, il ne peut être raisonnablement admis que, par principe, la démolition de chacun des immeubles repris à l'inventaire légal serait interdite car constitutive d'une atteinte grave au patrimoine bruxellois, assimilant ainsi une telle inscription à une mesure de protection individuelle. Elle précise que cet inventaire recense plus de 26.000 immeubles. Elle ajoute que le bâtiment se trouve en ZICHEE, mais que la prescription particulière 21 du PRAS ne peut pas davantage être assimilée à une mesure individuelle de protection du patrimoine. Elle rappelle les conséquences de l'inscription en ZICHEE. Elle affirme enfin que « la démolition a été justifiée par des éléments techniques qui figurent dans plusieurs notes jointes au dossier de demande, lesquels ne sont pas raisonnablement remis en cause par les requérants qui se contentent d'affirmations non autrement étayées et, qui plus est, erronées ».

Quant à la perte de luminosité, elle invoque la jurisprudence selon laquelle « en règle générale, la perte de luminosité inhérente à la construction d'une parcelle ou à l'agrandissement d'une construction existante en zone d'habitation au PRAS fait partie des inconvénients normaux et ordinaires d'un voisinage urbain » et selon laquelle « l'octroi de dérogations est permis par la législation et ne rend donc pas *ipso facto* le préjudice imprévisible ou anormal ». Elle estime que le caractère grave de la perte de luminosité n'est pas démontré et qu'il est démenti par le rapport d'incidences, qui a étudié les modifications apportées aux gabarits. Elle cite, à cet égard, des extraits de l'*addendum* au rapport d'incidences, ainsi qu'un extrait du résumé non technique.

Quant à la crainte de problèmes de stabilité, elle observe qu'elle n'est étayée par aucune pièce et observe que la partie du bâtiment jouxtant la maison mitoyenne ne fait pas l'objet d'une démolition. Elle indique qu'« en tout état de cause, les travaux seront réalisés dans les règles de l'art et un état des lieux avant et après les travaux sera réalisé afin de prévenir tout litige à cet égard ».

Enfin, quant à l'entrée du local vélos, elle indique que celle-ci est située à plus de 70 cm de l'axe mitoyen avec la maison unifamiliale de la première requérante et considère qu'elle n'est pas de nature à causer des nuisances excessives ou graves, d'autant qu'il existe déjà une porte à côté de la maison mitoyenne.

VI.4. Examen

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité éventuelle des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée.

Il revient au requérant d'identifier *ab initio*, dans sa requête, les éléments qui justifient concrètement l'urgence. La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant.

À partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance. En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant que soit rendu un arrêt sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension ou de mesures provisoires selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsque les informations obtenues font état de la volonté du bénéficiaire du permis litigieux de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec

l'instruction d'un recours en annulation, le requérant diligent est en mesure d'assortir sa requête d'une demande de suspension ordinaire, voire d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence si le chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet, ...), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire.

En l'espèce, le délai de mise en œuvre du permis annoncé par la partie intervenante, interpellée par les parties requérantes, n'est pas compatible avec le délai de traitement d'une requête en annulation.

En ce qui concerne l'impact patrimonial et paysager, le bien dont la démolition partielle est projetée n'est ni classé en application des articles 222 et suivants du CoBAT ni inscrit dans la liste de sauvegarde visée aux articles 201 et suivants, mais il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale visé à l'article 207, § 1^{er}, du COBAT. Il est également repris dans l'inventaire légal, publié le 19 août 2024, comme présentant un intérêt artistique, esthétique et historique. En outre, ce bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), à laquelle s'applique la prescription 21 du PRAS.

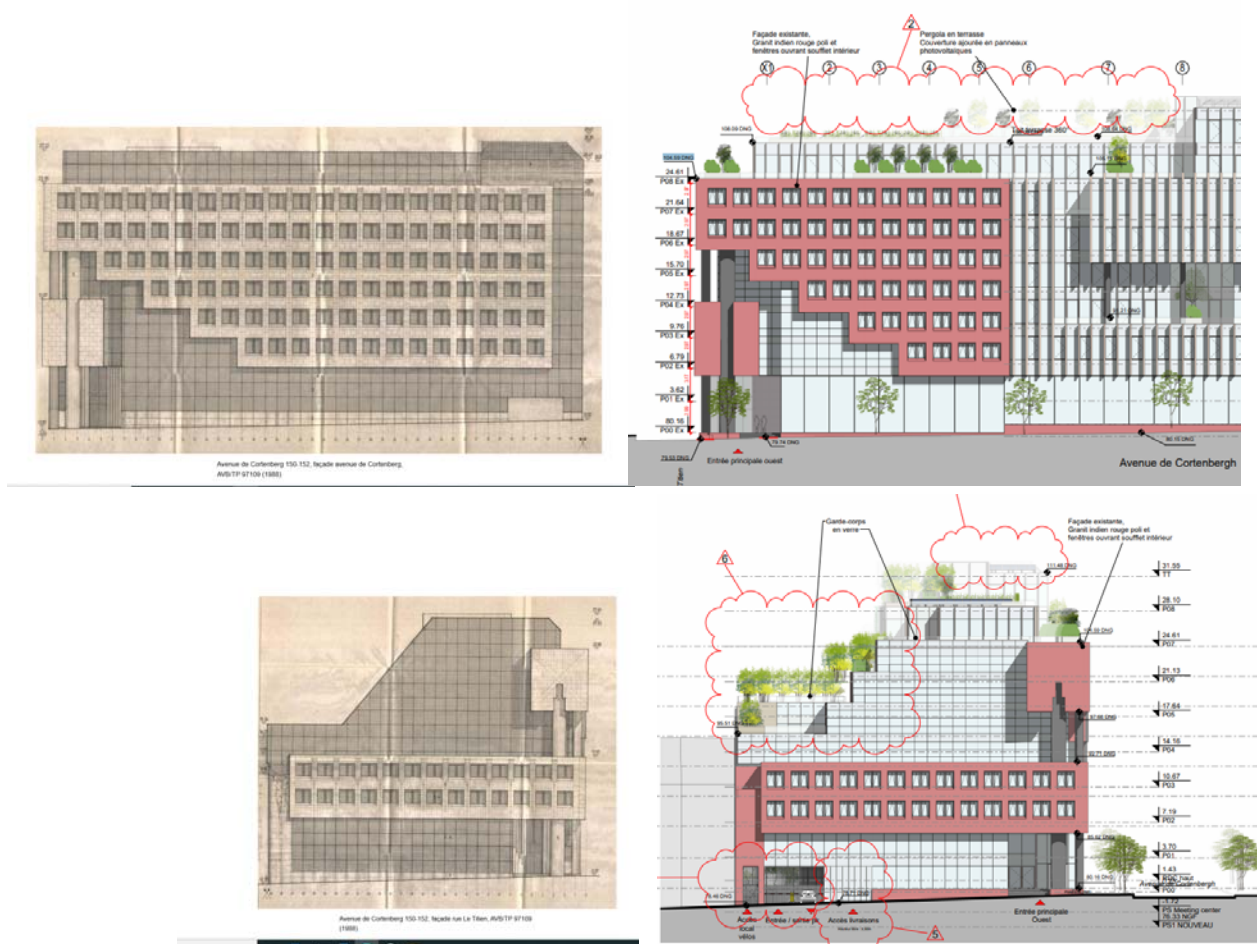
Il ne résulte pas des dispositions précitées que la démolition de ce bien est interdite, mais que son intérêt patrimonial doit être pris en considération et que la demande de permis doit être soumise à l'avis de la commission de concertation et éventuellement, à la demande de celle-ci, à celui de la Commission royale des monuments et sites (CRMS).

La gravité du dommage patrimonial résultant de la démolition d'un bien ne bénéficiant pas de mesures de protection juridique telles qu'un classement ou une inscription sur la liste de sauvegarde, peut être admise, dans certaines circonstances. Il appartient, dans ce cas, au requérant de démontrer les qualités esthétiques ou architecturales du bien ainsi que la gravité de l'atteinte qui y serait portée par le projet contesté.

En l'espèce, les parties requérantes font valoir que l'immeuble constitue un « bel exemple du style postmoderniste », en s'appuyant sur la description figurant à l'inventaire du patrimoine. L'intérêt architectural du bien dans son ensemble n'est pas contesté par les parties adverse et intervenante. Dans sa première note explicative, cette dernière expose que l'immeuble « est globalement maintenu et intégré dans l'ensemble du projet, au titre de sa valeur historique et de représentant emblématique

de la période post-moderne de l'architecture bruxelloise ». Le maître architecte de la partie adverse indique, dans son avis, que le bâtiment « est loin d'être un chef-d'œuvre architectural mais [qu']il est considéré comme représentatif de la manière dont l'architecture commerciale bruxelloise a été influencée par le mouvement international du postmodernisme ».

En l'occurrence, le projet ne prévoit pas une démolition totale mais une démolition partielle du bâtiment. Reproduisant leur réclamation, les parties requérantes identifient les éléments représentatifs de l'architecture menacés par le projet de démolition partielle, comme étant la grande verrière en pente de la rue Le Titien et un tiers de la façade en marbre rouge de l'avenue Cortenberg. Ces éléments sont représentés ci-dessous par une comparaison entre les élévations figurant à l'inventaire et celles annexées à l'acte attaqué :



Au titre de leur préjudice, les parties requérantes indiquent que « ces grands éléments vitrés “miroirs” décrits comme non qualitatifs par le promoteur sont pourtant intégrés au quartier (les enfants du quartier s’amusent par exemple à y faire leur plus belles grimaces) et [que] ces miroirs reflètent la lumière sur toutes les façades des maisons du quartier ». À les supposer établis, les inconvénients ainsi

décrits, résultant de la démolition partielle du bâtiment, n'atteignent toutefois pas le seuil de gravité requis pour justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

En ce qui concerne l'impact structurel de la démolition sur la maison de la première partie requérante, mitoyenne au projet, les craintes exprimées ne reposent sur aucun élément concret. Tout chantier est censé être réalisé dans les règles de l'art. En conséquence, à défaut d'apporter des éléments particuliers de nature à justifier les craintes de la première partie requérante, le préjudice allégué demeure hypothétique.

En ce qui concerne les pertes d'ensoleillement et de luminosité, en règle générale, la perte de luminosité inhérente à la construction d'une parcelle ou à l'agrandissement d'une construction existante fait partie des inconvénients normaux et ordinaires d'un voisinage urbain. Il convient néanmoins de vérifier si, en l'espèce, les inconvénients subis atteignent le seuil de gravité requis pour justifier une demande de suspension. En l'occurrence, les parties requérantes affirment, sans le démontrer, qu'au vu du gabarit du projet litigieux, l'impact en termes d'ensoleillement et de luminosité est « évident ». Elles ne joignent, à l'appui de leur requête, ni étude d'ensoleillement ni document permettant d'objectiver la perte d'ensoleillement et, partant, sa gravité. Par ailleurs, elles ne s'expliquent pas quant à la perte d'intimité dont elles se prévalent en termes de requête. Il s'ensuit que les inconvénients allégués ne sont pas démontrés.

En ce qui concerne l'impact sur la mobilité, l'accès au parking est déplacé de l'avenue de Cortenbergh, en situation actuelle, à la rue Le Titien. Cette modification de la situation existante a suscité des réclamations et des prises de position au cours de la procédure d'instruction. À cet égard, dans son avis donné sur la première demande de permis – qui ne retenait pas la mise à double sens d'un tronçon de la rue Le Titien –, la Ville de Bruxelles a considéré qu'« une nuisance importante est attendue au niveau de cette rue », que, « conformément au flux attendu selon le rapport d'incidences, au pire, jusqu'à 106 voitures supplémentaires seront ajoutées dans cette rue à sens unique », qu'« actuellement, cela ne concerne que 39 voitures », que « ces voitures doivent traverser le quartier pour se rendre à ce bâtiment » et que, « de plus, tous les cyclistes et les livraisons utilisent la même rue, ce qui peut générer des situations conflictuelles ». Dans le cadre de cette même demande, une réflexion sur l'entrée du parking a été menée par la commission de concertation, laquelle a abouti à la condition suivante : « analyser la possibilité de dispatcher les entrées des livraisons et du local vélos via rue Fulton pour réduire les nuisances côté rue Le Titien et adapter si nécessaire la position des entrées et sorties du parking ainsi que, le cas échéant, des livraisons en fonction du nouvel aménagement de la rue Le Titien (bacs à arbres et trottoirs) ». Il résulte de ces avis que la localisation de l'entrée et de la sortie du parking, de l'accès vélos et de la zone de livraison sur la rue Le Titien est

susceptible de générer de nombreuses nuisances pour les habitants de cette rue et du quartier, en raison du flux important de véhicules qui devront l'emprunter pour entrer dans le parking ou la zone de livraison. Ces nuisances ont été considérées comme suffisamment importantes pour que les instances d'avis cherchent à les réduire en proposant soit de replacer l'entrée du parking avenue de Cortenbergh, soit de « dispatcher » l'entrée des véhicules, d'une part, et la zone de livraison et le local vélos, d'autre part.

L'acte attaqué maintient l'entrée et la sortie du parking, la zone de livraison ainsi que l'accès vélos rue Le Titien, en précisant qu'« il est proposé d'aménager localement la rue en double sens de circulation », que « cette modification doit se faire en concertation avec la Ville de Bruxelles, étant donné qu'il s'agit d'une voirie communale » et que « cela permet aux voitures d'accéder à l'arrivée et au départ par l'avenue de Cortenbergh, en évitant la traversée de la zone résidentielle ». C'est à la lumière de cette proposition que la partie adverse a estimé que le projet s'intégrait dans son environnement et respectait le bon aménagement des lieux.

En conséquence de cette modification du projet initial, il peut raisonnablement être attendu que la majorité des véhicules pris en compte dans le rapport d'incidences emprunteront le tronçon mis à double sens de la rue Le Titien, en provenance de l'avenue de Cortenbergh, pour accéder au parking et à la zone de livraison. Le risque de nuisances importantes pour les habitants de ce tronçon, où réside la troisième partie requérante, est donc établi par le dossier administratif.

En l'absence d'analyse de l'impact de cette mise à double sens partielle dans le dossier administratif, les parties requérantes joignent à leur requête des schémas de circulation tendant à démontrer que l'élargissement de la rue Le Titien aura, en outre, pour conséquences, l'impossibilité de faire se croiser deux camions (de livraison ou de pompiers), l'impossibilité pour les camions d'entrer dans la zone de livraison en provenance de l'avenue de Cortenbergh, la difficulté de recevoir les camions venant de la rue Le Titien, la dangerosité du regroupement des trois flux et la saturation du tronçon. Les parties adverse et intervenante ne contestent pas la pertinence de ces schémas et les conséquences en termes de congestion et de dangerosité de la mise à double sens de la portion concernée de la rue Le Titien. Ces inconvénients, qui affectent toutes les parties requérantes, sont suffisamment graves pour justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

La condition d'urgence est rencontrée.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèses des parties requérantes

Le deuxième moyen est pris de la violation de l'article 177/1 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que « les modifications effectuées par demanderesse de permis à l'occasion de la procédure de recours ne rencontraient pas l'ensemble des conditions prescrites par l'article 177/1, § 5, du CoBAT mais n'ont toutefois pas donné lieu à la réitération des “actes d'instruction déjà réalisés”, sur la base de l'article 177/1, § 6, et plus précisément à une nouvelle enquête publique, ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation », alors que « l'article 177/1, § 5, énonce des conditions cumulatives précises qui doivent être toutes rencontrées pour pouvoir éviter de réitérer les actes d'instructions déjà accomplis ».

Les parties requérantes soutiennent que les modifications apportées à un projet, en cours d'instruction ou à l'issue du processus d'instruction, qu'elles soient effectuées d'initiative (articles 126/1 et 177/1 du CoBAT) ou sur invitation de l'autorité (article 191 du CoBAT), doivent répondre à des conditions cumulatives précises pour échapper à l'obligation de réitérer les actes d'instructions, dont les mesures de publicité. Elles citent les paragraphes 5 et 6 de l'article 177/1 du CoBAT, dans sa version applicable à la présente affaire, qui autorisent le demandeur à modifier sa demande de permis, préalablement à la décision du fonctionnaire délégué. Elles se réfèrent à la jurisprudence du Conseil d'État relative à ces trois conditions cumulatives.

Elles considèrent que, « parmi les modifications opérées au niveau des plans déposés le 8 décembre 2023, certaines sont accessoires, tandis que d'autres ne le sont clairement pas ».

Elles visent, en premier lieu, « la mise à double sens partielle d'une portion de la rue Le Titien pour permettre de tourner à droite depuis l'avenue de Cortenbergh, en vue d'accéder au parking et à la zone de livraison (sans moyen de faire demi-tour) ». Elles considèrent qu'il s'agit d'une modification substantielle par rapport à la demande initiale. Elles relèvent que cet aménagement, envisagé isolément, « devrait sans doute être soumis à rapport d'incidences, au regard de l'annexe B, 19), [du CoBAT], qui vise “tous travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant” ». Elles se réfèrent à l'arrêt n° 245.740 du 11

octobre 2019, dont elles déduisent, *a contrario*, que le changement du sens de la circulation est une modification substantielle au sens de l'annexe B, 19). Elles estiment que si, « prise isolément, [une telle mesure] est substantielle au point de justifier la réalisation d'un rapport d'incidences, il paraît logique qu'elle soit jugée pareillement substantielle lorsqu'elle est proposée, sur la base de l'article 177/1, dans un projet plus large ». Elles ajoutent qu'en vertu de l'article 175/20 du CoBAT, les projets soumis à étude d'incidences sont d'office soumis à enquête publique. Elles en déduisent que « la modification du régime de circulation sur le tronçon aurait dû conduire à un complément de rapport d'incidences et à la réitération des mesures de publicité » et ajoutent que « cette modification, qui n'est absolument pas détaillée sur les plans modifiés déposés », les affectera directement. Selon elles, « l'aménagement autorisé mènera forcément à un conflit entre les voitures venant de la rue Franklin et celles venant de l'avenue de Cortenbergh » et « l'arrivée de 106 véhicules (selon l'acte querellé), entre 8h et 9h, sans compter les camions de livraisons, induira forcément un engorgement important du tronçon concerné, dont la partie adverse reconnaît d'ailleurs, à plusieurs reprises, le caractère très étroit ». Elles ajoutent qu'« il est possible, également, que de nombreux véhicules venant de la rue Franklin se reportent sur les rues Le Tintoret et Véronèse pour rejoindre l'avenue de Cortenbergh, afin d'éviter d'emprunter la rue Le Titien ». Elles renvoient aux plans qu'elles ont annotés afin de démontrer les impacts de cette modification et soulignent que « ces impacts n'ont pas été étudiés, ni soumis à l'examen et aux observations du public ou de la commission de concertation ». Enfin, elles relèvent que, « dans l'avis minoritaire de la commission de concertation et dans l'avis de son collègue, la Ville de Bruxelles avait déjà fait valoir son opposition à une mise en double sens ».

Elles visent, en deuxième lieu, la création d'une nouvelle zone de sanitaires en partie intérieure au niveau du rez-de-chaussée, du côté de la rue Le Titien. Il en résulte, selon elles, « une perte de fonction "vivante", qui impliquera la création d'une partie de façade non vitrée (pour des motifs d'intimité) ». Elles jugent cet aménagement très peu qualitatif et considèrent qu'il s'agit d'une modification architecturale non accessoire. Elles précisent que, « si les mesures de publicité avaient été réitérées, les riverains de la rue Le Titien n'auraient pas manqué de souligner cet effet très négatif du projet modifié ».

En troisième lieu, elles dénoncent la modification du « rapport avec la maison unifamiliale mitoyenne [de la première requérante], au niveau du rez-de-chaussée ». Elles observent que, dans les plans initiaux, le bâtiment existant était conservé à l'identique contre la maison mitoyenne et que, dans les plans modifiés, une entrée de vélos est prévue à moins de 40 cm de l'axe mitoyen et à 75 cm de la porte d'entrée. Elles considèrent que cette porte compromet l'accès en toute sécurité des occupants et précisent que « si les mesures de publicité avaient été

réitérées, [la première requérante] n'aurait pas manqué de souligner cet effet très négatif du projet modifié ».

À titre surabondant, elles font valoir que le fonctionnaire délégué se méprend lorsqu'il indique que les plans modifiés « ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial », tout en les soumettant à de nouvelles mesures d'instruction (à savoir les avis du SIAMU et de Bruxelles Mobilité). Selon elles, « ce faisant, il applique l'article 177/1, § 6 à une situation dont il indique qu'elle serait régie par l'article 177/1, § 5 ».

VII.2. La note d'observations

La partie adverse répond que « la mise partielle à double sens de la rue Le Titien a fait l'objet d'un examen particulier dans le cadre de l'instruction de la demande de permis ».

Elle cite, tout d'abord, la condition formulée sur ce point par la commission de concertation dans son avis et rappelle les considérants du même avis relatifs à l'accès au bâtiment, qui fondent cette condition.

Elle affirme qu'à la suite de cet avis, « la demanderesse de permis a réexaminé complètement les entrées et sorties du bâtiment pour proposer l'aménagement suivant » :

« Afin de réduire les nuisances de circulation dans la rue Le Titien et les rues avoisinantes, il est proposé d'autoriser la circulation à double sens sur une courte section de la rue Le Titien (la partie allant de l'avenue de Cortenbergh jusqu'à l'entrée du parking). En déplaçant légèrement les arbres récemment plantés, une barrière visuelle sera créée à l'endroit où la circulation à double sens prendra fin et délimitera ainsi clairement la zone ».

Elle expose enfin que « l'acte attaqué a tenu compte de ces éléments pour considérer "qu'il est proposé d'aménager localement la rue en double sens de circulation ; que cette modification doit se faire en concertation avec la Ville de Bruxelles, étant donné qu'il s'agit d'une voirie communale ; que cela permet aux voitures d'accéder à l'arrivée et au départ par l'avenue de Cortenbergh, en évitant la traversée de la zone résidentielle" ».

Elle en déduit que « les parties requérantes ne peuvent [...] raisonnablement prétendre que cette modification résulte des plans modifiés sans jamais avoir été envisagée au stade antérieur de la procédure que ce soit dans la demande initiale et même durant l'enquête publique ».

Selon elle, cette option était évoquée dès la demande initiale, ainsi que cela ressort du rapport d'incidences, dont elle cite un extrait, accompagné de la note infrapaginale suivante : « Le demandeur précise à ce sujet qu'un court tronçon de la rue Le Titien pourrait être mis à double sens afin de limiter le trafic du projet circulant sur la partie plus résidentielle. Cet aménagement ne fait cependant pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme ».

Elle affirme que « cette option a également été évoquée durant l'enquête publique » et cite l'extrait suivant de l'avis de la commission de concertation résumant les réclamations : « l'utilisation des petites rues résidentielles pour accéder au parking et la possibilité de mise à double sens d'une portion de la rue Le Titien ».

Elle précise enfin que « la mise très partielle à double sens de la rue Le Titien n'a pas été refusée par la Ville de Bruxelles dans son avis minoritaire émis lors de la séance de la commission de concertation du 13 juin 2023 », mais que « la Ville s'est exclusivement prononcée contre l'inversion du sens de circulation dans la rue », option qui n'a finalement pas été retenue.

Elle affirme avoir considéré que la modification proposée répondait aux conditions émises par la commission de concertation, dans la mesure où, « afin de réduire la congestion sur la rue Le Titien et les rues avoisinantes, il est proposé de permettre la circulation à double sens sur une courte section de la rue Le Titien ; cet aménagement ne nécessite qu'un déplacement mineur des arbres récemment plantés et facilite l'accès des véhicules au bâtiment tout en réduisant l'impact de la circulation qui devrait traverser le quartier résidentiel pour s'y rendre ».

Selon elle, une telle modification présente un caractère mineur, ne porte pas atteinte à l'objet même du projet (l'accès au parking se faisant toujours par la rue Le Titien) et répond à la condition formulée par la commission de concertation, de sorte que la partie adverse a pu considérer qu'elle ne devait pas faire l'objet de nouvelles mesures particulières de publicité.

Elle fait valoir que la référence à la rubrique 19 de l'annexe B du CoBAT n'est pas pertinente, puisque cette rubrique concerne « tous travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant », ce qui n'est pas le cas en l'espèce selon elle. Elle expose également en quoi la lecture *a contrario* de l'arrêt n° 245.740 n'est, selon elle, pas exacte.

Enfin, elle fait valoir que « la modification apportée au projet entend répondre à une préoccupation majeure formulée durant l'enquête publique et visant à lutter contre le report de la circulation dans les voiries avoisinantes » et que, « par cette mise à double sens, l'accès à la zone de livraisons et au parking sera réparti entre la rue Le Titien et l'avenue de Cortenbergh, réduisant ainsi les nuisances mises en évidence dans le rapport d'incidences ». Elle rappelle qu'en situation existante, la zone de livraison était déjà aménagée rue Le Titien.

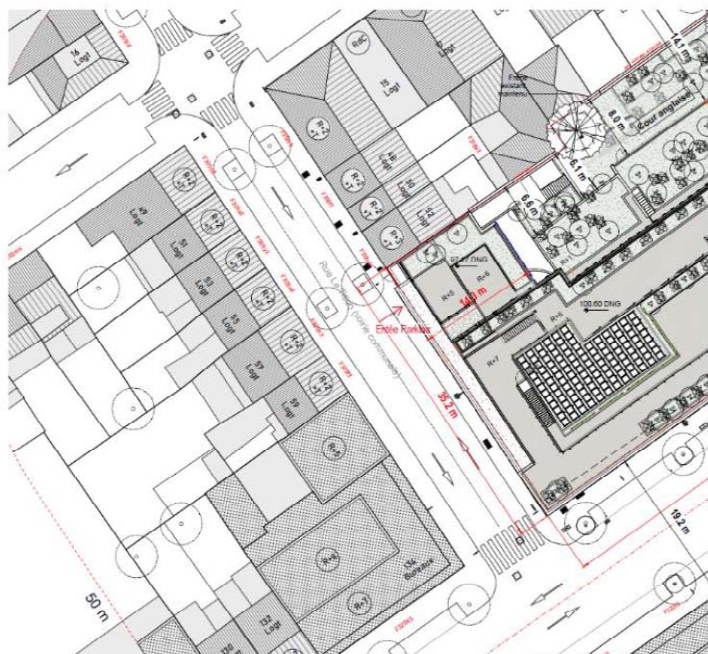
VII.3. La requête en intervention

La partie intervenante note que seule la condition relative au caractère accessoire des modifications est critiquée par les parties requérantes. Selon elle, « les modifications concernées ne modifient pas l'objet de la demande et visent, de toute évidence, à répondre aux conditions de l'avis de la commission de concertation du 13 juin 2023 ».

Elle expose que le caractère substantiel des modifications doit être apprécié au regard du projet dans son ensemble et que l'autorité délivrante doit apprécier *in concreto* si les modifications projetées respectent ou non cette condition, en tenant compte de la taille et des caractéristiques du projet.

Elle répète que « la modification sur laquelle insistent les parties requérantes – changement du régime de circulation d'un tronçon de la rue Le Titien – ne constitue, en réalité, qu'une proposition du demandeur qui doit faire l'objet d'une décision du conseil communal de la Ville de Bruxelles » et que « cette modification qui relève d'une autre police que celle de l'urbanisme (police de la voirie), ne fait donc pas partie de la demande de permis d'urbanisme, raison pour laquelle elle ne figure pas aux plans mais seulement dans la note explicative complémentaire ». Elle reproduit également la note issue du rapport d'incidences à ce sujet. Elle ajoute qu'il n'est proposé de modifier qu'un petit tronçon de la rue Le Titien, et non l'ensemble de celle-ci, et reproduit l'extrait suivant de la note explicative complémentaire :

Afin de réduire les nuisances de circulation dans la rue Le Titien et les rues avoisinantes, il est proposé d'autoriser la circulation à double sens sur une courte section de la rue Le Titien (la partie allant de l'avenue de Cortenbergh jusqu'à l'entrée du parking). En déplaçant légèrement les arbres récemment plantés, une barrière visuelle sera créée à l'endroit où la circulation à double sens prendra fin et délimitera ainsi clairement la zone.



Plan rue Le Titien avec proposition de déplacement des arbres et indication de double sens.

Au sujet des deux autres modifications, elle se réfère à l'arrêt n° 249.154 du 7 décembre 2020, dont elle retient qu'une modification est considérée comme substantielle si elle implique un « changement important du gabarit, du volume, de la structure, de la répartition ou de l'affectation des espaces », au regard de l'ensemble du projet. Elle estime que « tel n'est manifestement pas le cas de la modification des sanitaires – avec la prétendue façade aveugle que ce changement impliquerait –, et du déplacement de l'entrée du local vélos, ces deux modifications ne modifiant pas les options fondamentales en termes d'architecture et d'esthétique, ni l'aspect extérieur, ni la structure d'ensemble des constructions ». Elle reproduit les vues figurant dans la note explicative complémentaire en ce qui concerne le nouvel accès vélos séparé ainsi que des schémas comparatifs relatifs à l'ajout de sanitaires.

VII.4. Appréciation

L'article 177/1 du CoBAT dispose notamment comme suit :

« § 1^{er}. Préalablement à la décision du fonctionnaire délégué, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

[...]

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le fonctionnaire délégué statue sur la demande modifiée, sans qu'elle soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.
[...]

§ 6. Lorsque les modifications apportées par le demandeur ne répondent pas aux conditions visées au § 5, la demande modifiée est à nouveau soumise aux actes d'instruction que le fonctionnaire délégué détermine.

[...] ».

Il résulte de ces dispositions que le projet modifié ne doit pas être soumis à des actes d'instruction déjà réalisés si les modifications « n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial ». En revanche, si toutes ces conditions ne sont pas remplies, la demande modifiée doit à nouveau être soumise aux actes d'instruction que le fonctionnaire délégué détermine.

Selon les travaux préparatoires de l'article 154 de l'ordonnance du 30 novembre 2017, qui a inséré l'article 177/1 dans le COBAT (*M.B.*, 20 avril 2018, 2^e éd., p. 35084), le fonctionnaire délégué dispose à cet égard d'un pouvoir d'appréciation : selon l'objet des modifications, il détermine à quels actes d'instruction il convient de soumettre à nouveau la demande de permis modifiée (Projet d'ordonnance réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes, *Doc. Parl. RBC*, sess.ord. 2016-2017, A.451/1, pp. 92 et 118).

La loi du 29 juillet 1991 relative la motivation formelle des actes administratifs impose à l'autorité d'indiquer, dans l'*instrumentum* de l'acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit cette autorité à se prononcer dans ce sens, et d'apprécier l'opportunité d'introduire un recours à son encontre. Pour être adéquate,

cette motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles. L'exigence de motivation formelle d'un acte administratif est proportionnelle au caractère discrétionnaire du pouvoir d'appréciation de l'auteur de cet acte.

En l'espèce, il ressort de la procédure d'instruction de la demande que les problèmes de mobilité induits par la localisation de l'entrée et de la sortie du parking, de l'accès vélos et de la zone de livraison constituent un point sensible du projet. La demande initiale, qui prévoyait de concentrer ces trois accès au site sur la rue Le Titien, a fait l'objet d'un rapport d'incidences, a suscité des objections de la part de riverains, a conduit la ville à demander d'« envisager le déplacement de l'entrée de parking sur l'avenue de Cortenbergh (en conservant éventuellement la sortie de parking dans la rue Le Titien), et la création d'une zone de livraisons ainsi que d'un local vélos au rez-de-chaussée, accessibles via la rue Fulton » et a abouti à un avis favorable de la commission de concertation sous condition, notamment, d'« analyser la possibilité de dispatcher les entrées des livraisons et du local vélos via rue Fulton pour réduire les nuisances côté rue Le Titien ».

Le projet modifié maintient les entrées et sorties de parking, de l'accès vélo et de la zone de livraison sur la rue Le Titien, mais « propose » la mise à double sens d'une portion de voirie communale afin de faciliter l'accès et la mobilité autour du site. Cette « proposition » formalisée à l'occasion de la première modification introduite sur la base de l'article 177/1 du CoBAT, constitue une modification de la demande initiale et a été traitée comme telle par la partie adverse. C'est notamment à la lumière de cette modification que le fonctionnaire délégué a apprécié l'intégration du projet dans son environnement et le respect des principes du bon aménagement des lieux. Elle est donc soumise à cet article.

La motivation formelle de l'acte attaqué apparaît contradictoire en ce que, d'une part, le fonctionnaire délégué indique que « la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction » et qu'elle « a toutefois été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : le [SIAMU] [et] Bruxelles Mobilité » – paraissant faire ainsi application de l'article 177/1, § 6, précité – et, d'autre part, que « les plans ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial » – considérant dès lors que les modifications répondent aux conditions visées à l'article 177/1, § 5, précité. Pour ce motif, déjà, le moyen est sérieux, en tant qu'il est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Prima facie, une telle modification de la demande, susceptible d'avoir une incidence importante non seulement pour les riverains, mais également pour la mobilité dans le quartier, ne peut être qualifiée d'accessoire au sens de l'article 177/1, § 5, du CoBAT. À supposer que l'auteur de l'acte attaqué ait entendu faire application de l'article 177/1, § 6, précité, la motivation formelle de l'acte attaqué ne permet toutefois pas de comprendre les raisons pour lesquelles il a considéré, en vertu de son pouvoir d'appréciation, que la demande modifiée devait uniquement être soumise à l'avis du SIAMU et de Bruxelles Mobilité, à l'exclusion d'autres actes d'instruction. Pour ces motifs, également, le moyen est sérieux.

VIII. Conclusions

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, 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.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Codic Belgique est accueillie.

Article 2.

L'exécution du permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la société anonyme Codic pour « réaliser un nouveau bâtiment de bureaux sur l'ensemble des parcelles à front de l'avenue de Cortenbergh : démolition partielle de l'immeuble n° 150-152 et complète du n° 158 ; reconstruction d'un nouvel immeuble sur base des parties conservées et rénovées du n° 150-152 ; conservation d'une partie de pleine terre plus conséquente suite à la démolition du n° 158 » est suspendue.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 23 mai 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Élisabeth Willemart,	conseillère d'État, présidente f.f.,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Élisabeth Willemart