



COENRAETS & ASSOCIÉS

PHILIPPE COENRAETS*
CHRISTOPHE LÉPINOIS
Avocats associés - Advokaten vennoten

□
LUDOVIC BURNON
LARA THOMMÈS

□
DOUNIA OUDRHIRI
ILIAS NAJEM
Avocats - Advokaten

Collège d'environnement
Centre des Communications du Nord
Rue du Progrès, 80, bte 1

1035 BRUXELLES

**Par courriel
(rdossantos@urban.brussels)**

Bruxelles, le 19 octobre 2018

NOTE D'OBSERVATIONS

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Membres du Collège d'Environnement,

Concerne : Recours introduit par le COLLECTIF 1727 contre la décision de l'IBGE du 12 juillet 2018 de délivrer à la S.A. AG REAL ESTATE DEVELOPMENT un permis d'environnement de classe 1B tendant à exploiter diverses installations classées sises rue du Noyer, 211, à 1000 Bruxelles

Réf. IBGE : PE n°649.922

Réf. Collège : RDSRDS/REC - RB 2972/18/4

N. réf. : 3314/12/PC

J'ai l'honneur de vous adresser la présente note d'observations en ma qualité de conseil de la S.A. AG REAL ESTATE DEVELOPMENT, BCE n°0417.389.515, dont le siège social est établi avenue des Arts, 58, à 1000 Bruxelles, intervenant dans la présente procédure en tant que bénéficiaire du permis d'environnement querellé.

*
* *

I. FAITS ET ANTÉCÉDENTS

1. Le 23 août 2017, ma cliente a introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale visant à démolir un immeuble de bureaux existant, à reconstruire trois immeubles de 152 logements et à construire en sous-sol deux niveaux de parking commun comprenant 156 emplacements sur une parcelle délimitée par la rue du Noyer, la rue des Patriotes, la rue Newton et l'avenue de Cortenbergh, à 1000 Bruxelles (**pièce n°1**). Une attestation de dépôt de dossier a été délivrée le 13 septembre 2017 (**pièce n°2**).

2. S'agissant d'un projet mixte – qui requiert à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement de classe 1B –, ma cliente a introduit le jour même, soit le 23 août 2017, une demande de permis d'environnement de classe 1B auprès de la ville de Bruxelles (**pièce n°3**). Une attestation de dépôt de dossier a été délivrée le 13 septembre 2017 (**pièce n°4**).

3. L'accusé de réception de dossier complet a été délivré par l'IBGE le 15 décembre 2017.

4. Le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a rendu un avis en date du 6 novembre 2017.

5. Les deux demandes ont donné lieu à deux enquêtes publiques qui se sont déroulées du 2 au 16 mars 2018 sur le territoire de la ville de Bruxelles et sur le territoire de la commune de Schaerbeek.

6. La commission de concertation a, en sa séance du 27 mars 2018, reporté son avis et a demandé que le demandeur lui fournisse l'étude d'ensoleillement et l'étude de vent ainsi que tous les aménagements des abords (clôtures, mur, local-poubelles, rampe...) (**pièce n°5**).

7. En sa séance du 8 mai 2018, la commission a reporté son avis une deuxième fois considérant que les études demandées lui ont été communiquées la veille, soit le 7 mai 2018 (**pièce n°6**).

8. L'avis de la commission de concertation a finalement été donné le 15 mai 2018 (**pièce n°7**). Il indique erronément que la demande de permis d'urbanisme a été introduite le 16 février 2018.

9. En vue de répondre aux remarques formulées par la commission de concertation, ma cliente a pris l'initiative de modifier son projet.

Pour permettre à l'IBGE de statuer en pleine connaissance de cause, elle a dès lors introduit des plans modificatifs concernant spécifiquement et uniquement la demande de permis d'environnement et accompagné ceux-ci d'une note complémentaire. Ces documents ont été transmis à l'IBGE le 15 juin 2018 (pièces n°8 et 9).

L'introduction des plans modificatifs relatifs à la demande de permis d'urbanisme n'est pas encore intervenue à ce jour.

10. Par une décision datée du 12 juillet 2018, l'IBGE a accordé à ma cliente le permis d'environnement sollicité. Ce permis a fait l'objet d'un affichage du 30 juillet au 13 août 2018, conformément à l'article 87 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement. Le dernier jour pour introduire un recours contre celui-ci auprès de Votre Collège était donc le 12 juillet 2018, conformément à l'article 83, alinéa 2, 2°, de l'ordonnance précitée.

II. IRRECEVABILITÉ DU RECOURS

11. Les considérations énoncées par les requérants quant à l'affichage du permis d'environnement en période estivale et quant à la date ultime d'introduction du recours sont sans pertinence, dès lors que les dispositions de l'ordonnance du 5 juin 1997 ont été respectées *in casu*.

12. Par ailleurs, la recevabilité *ratione personae* du recours pose question.

13. L'article 80, § 1^{er}, de l'ordonnance du 5 juin 1997 offre la possibilité à tout membre du « public concerné » par un permis d'environnement d'introduire un recours auprès de Votre Collège.

L'article 3, alinéa 2, 19° et 20°, de l'ordonnance définit la notion de « public » et de « public concerné » comme suit :

« 19° public : une ou plusieurs personnes physiques ou morales et les associations, organisations ou groupes constitués par ces personnes ;

20° public concerné : le public qui est touché ou qui risque d'être touché par les incidences d'un projet, ou qui a un intérêt à faire valoir lors d'un recours au sens des articles 80 et 81 » (nous soulignons).

14. Dans son recours, le COLLECTIF 1727 se contente d'indiquer qu'il est composé « des comités de quartier GAQ, Opale-Opaal, Jamblinne de Meux, Milcamps et Pelletier ainsi que d'habitants des Pavillons français et des quartiers avoisinants » et qu'il « remplit [les conditions des dispositions précitées], de sorte que son recours est recevable ».

Or, pour qu'un recours auprès de Votre Collège soit considéré comme recevable, il incombe à ceux qui le forment de démontrer *in concreto* leur intérêt à agir en expliquant en quoi le projet contesté a des incidences sur eux ou risque d'en avoir.

Conformément à l'article 3, alinéa 2, 19°, de l'ordonnance, il existe trois types de requérants admis à la procédure en réformation auprès de Votre Collège :

- Le recours formé par une personne morale, une association ou une organisation qui dispose de la personnalité juridique : auquel cas, il convient de démontrer que l'intérêt dont la lésion est invoquée dans le recours entre dans le cadre de son objet social ;

- Le recours formé par une personne physique : auquel cas, il convient de démontrer que cette personne est touchée ou risque d'être touchée par les incidences d'un projet au vu de sa situation particulière ;
- Le recours formé par un groupement qui ne dispose pas de la personnalité juridique et qui est lui-même composé de plusieurs personnes physiques ou morales : auquel cas, il convient d'identifier précisément les membres de ce groupement et de déterminer l'intérêt particulier de chacun de ceux-ci à l'introduction du recours.

En l'espèce, on se situe dans le dernier cas de figure puisque le COLLECTIF 1727 ne dispose pas de la personnalité juridique et qu'il s'agit d'un agrégat de plusieurs comités de quartier et de personnes physiques.

On constate à cet égard que le recours n'identifie pas précisément les membres dont est composé le COLLECTIF 1727. *A fortiori*, le recours n'expose pas l'intérêt personnel dont disposent ces membres à la réformation du permis d'environnement délivré à ma cliente.

Qui se cache derrière ces comités de quartier et ces « *habitants des Pavillons français et des autres quartiers avoisinants* » ?

Dans ces conditions, il est impossible à Votre Collège d'examiner l'intérêt des membres du COLLECTIF 1727 et d'être sûr que chacun de ceux-ci respecte bien les dispositions précitées.

Partant, le recours doit être déclaré irrecevable pour défaut d'intérêt.

III. RÉFUTATION DU RECOURS

A. Premier grief

15. Le premier moyen du recours est pris de la violation de l'article 12 de l'ordonnance du 5 juin 1997, en ce que les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement n'auraient pas été déposées simultanément, en violation du prescrit de l'article 12, 1^o, de l'ordonnance.

16. L'allégation des requérants est entachée d'une erreur de fait et de droit.

17. Comme expliqué ci-devant, ma cliente a introduit une demande de permis d'environnement et une demande de permis d'urbanisme le même jour, soit le 23 août 2017, de sorte que la disposition invoquée par les requérants a bien été respectée. Il en est de même de l'article 12, 2^o, de l'ordonnance.

Les requérants ont sans doute été induits en erreur par la mention inexacte dans l'avis de la commission de concertation d'une demande de permis d'urbanisme introduite le 16 février 2018.

18. En tout état de cause, la jurisprudence du Conseil d'État est fixée en ce sens que :

« Ces dispositions n'impliquent pas la nullité des procédures en cas d'absence de simultanéité d'introduction des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement correspondantes, puisque tant l'ordonnance précitée du 29 août 1991 (article 140, alinéa 3) que l'ordonnance du 30 juillet 1992 relative au permis d'environnement (article 15, alinéa 4) prévoient que le demandeur peut compléter sa demande en apportant les documents ou renseignements manquants »¹.

L'article 39, § 1^{er}, alinéa 2, de l'ordonnance du 5 juin 1997 a été mis en œuvre *in specie* puisque l'IBGE a demandé à ma cliente de compléter sa demande. L'accusé de réception de dossier n'a été délivré que le 15 décembre 2017.

19. Il en résulte que les points III.1. et III.2. du recours doivent être écartés.

¹ C.E., 13 mai 2004, n^o131.426, *Van De Put*.

B. Deuxième grief

20. D'après les requérants, les informations complémentaires demandées à ma cliente par la commission de concertation n'auraient pas été délivrées à celle-ci.

Derechef, le recours est entaché d'une erreur de fait.

En effet, l'avis de la commission de concertation du 8 mai 2018 mentionne *expressis verbis* que ma cliente a fourni les documents demandés le 7 mai 2018 (pièce n°7). C'est d'ailleurs pour pouvoir examiner ceux-ci que la commission de concertation a reporté une deuxième fois son avis au 15 mai 2018.

En outre, l'IBGE – à l'instar de la commission de concertation – a pu prendre connaissance de ces documents avant de prendre sa décision.

21. Le point III.3. du recours est donc sans pertinence.

C. Troisième grief

22. Les requérants considèrent que les modifications apportées au projet par ma cliente après l'avis de la commission de concertation du 15 mai 2018 auraient dû amener l'IBGE à vérifier si une nouvelle enquête publique ne devait pas être organisée. Ils affirment que le fonctionnaire délégué pourrait encore décréter qu'une nouvelle enquête publique soit organisée et que la délivrance du permis d'environnement serait alors prématurée.

23. Les requérants se méprennent sur la procédure de délivrance des permis d'urbanisme et d'environnement en cas de projet mixte en Région de Bruxelles-Capitale.

Il existe certes des rapprochements entre les deux procédures de délivrance, mais cela n'emporte pas pour autant la délivrance d'un permis unique.

Le législateur bruxellois ne s'est en effet pas inscrit dans la voie de l'instauration d'un régime de permis unique en réalisant une fusion des permis d'urbanisme et d'environnement. Il a préféré la mise en place d'un régime de coordination qui maintient, dans la logique de

l'indépendance des polices administratives de l'urbanisme et de l'environnement, la dualité du pouvoir de décision².

Autrement dit, « *la caractéristique du régime bruxellois consiste à maintenir la dualité des autorisations administratives que sont le permis d'environnement et le permis d'urbanisme tout en procédant à une certaine unicité de l'instruction des deux demandes de permis et en assurant une convergence dans l'exécution de ces autorisations* »³.

Ainsi, la délivrance du permis d'urbanisme demeure régie par les dispositions du CoBAT et la délivrance du permis d'environnement par les dispositions de l'ordonnance du 5 juin 1997.

Une différence fondamentale entre les deux procédures réside dans le fait que le délai de délivrance d'un permis d'urbanisme est un délai d'ordre, tandis que le délai de délivrance d'un permis d'environnement est un délai de rigueur (régime antérieur à la réforme du CoBAT).

En l'espèce, l'IBGE devait donc rendre sa décision avant l'écoulement d'un délai de 160 jours à dater de la dernière des notifications, dans les délais prévus à cet effet, du caractère complet du rapport d'incidences (art. 43, § 2, alinéa 3, de l'ordonnance du 5 juin 1997), soit à partir du 15 février 2018.

Au-delà du 25 juillet 2018 (15 février 2018 + 160 jours), l'IBGE aurait perdu sa compétence pour statuer sur la demande de permis d'environnement.

Par conséquent, soutenir que « *le permis querellé aurait été délivré prématurément* » atteste d'une méconnaissance manifeste du droit applicable à un projet mixte.

24. Par ailleurs, l'arrêt invoqué par les requérants (C.E., 23 mars 2018, n°241.103, *commune de Molenbeek-Saint-Jean*) concerne l'application de l'article 191 du CoBAT et non des dispositions de l'ordonnance du 5 juin 1997.

En effet, l'article 191 du CoBAT prévoit que les modifications apportées à une demande de permis d'urbanisme (et non à une demande de permis d'environnement !) peuvent dans certains cas donner lieu à l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

² F. MAUSSION, « Les projets mixtes en Région de Bruxelles-Capitale. Questions choisies », in *Droit de l'énergie, droit de l'environnement et droit de l'urbanisme*, Bruxelles, Bruylant, 2012, p. 184.

³ R.P.D.B., V° Urbanisme et environnement, p. 1120.

Cependant, l'ordonnance du 5 juin 1997 ne contient aucune disposition analogue qui obligerait l'IBGE à demander l'organisation d'une nouvelle enquête publique en cas de modification de la demande de permis d'environnement.

De plus, les deux demandes de permis ont bien été soumises ensemble aux mesures particulières de publicité.

25. Si, comme le soutiennent les requérants, le fonctionnaire délégué devait estimer que les modifications apportées au projet initial entraîneront l'obligation d'organiser une nouvelle enquête publique (rien n'est moins sûr), cela n'aurait pas pour autant un impact sur le permis querellé. En effet, des modifications d'ordre architectural ou urbanistique seraient sans incidence sur ledit permis.

Quand bien même ces modifications affecteraient le permis querellé, il suffirait à ma cliente d'introduire une demande de modification de ce dernier, sur pied de l'article 7bis de l'ordonnance du 5 juin 1997.

L'IBGE pourrait alors considérer que la modification du permis d'environnement est substantielle, qu'elle entraîne le dépôt d'une nouvelle demande de permis et donc l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

26. Partant, le point III.4. du recours procède d'une erreur de droit.

D. Quatrième grief

27. Selon les requérants, l'IBGE n'aurait pas exercé sa compétence conformément à l'article 3, 15°, de l'ordonnance du 5 juin 1997, en ce qu'il n'aurait pris en considération les effets du projet sur la mobilité globale.

28. Précisons d'emblée que l'appréciation de l'autorité délivrante doit porter sur les effets du projet sur la mobilité globale, ce qui ressort de l'arrêt cité par les requérants (C.E., 30 janvier 2015, n°230.046, *Parlement européen*).

En d'autres termes, ce n'est pas le projet lui-même qui doit apporter des solutions à des problèmes de mobilité qui existent déjà dans un quartier, contrairement à ce que pensent les requérants.

29. La décision querellée comprend plusieurs passages aux termes desquels l'IBGE a examiné minutieusement les questions liées à la mobilité (points 7 et 12).

À la lecture de ces passages, on constate que l'IBGE a tenu compte des objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre, qu'il a également pris en considération le nombre important d'emplacements de parking (un par logement), la réduction du nombre de logements, la création d'emplacements de parking pour les autres fonctions que le logement, d'une zone de livraison, d'emplacements de parking pour vélos (plus d'un par chambre, soit 240 et 11 réservés aux visiteurs), de la proximité du projet avec les institutions européennes, etc.

Par ailleurs, l'IBGE fait référence au rapport d'incidences qui examine de manière détaillée l'impact du projet sur la mobilité.

L'IBGE précise à juste titre qu'il n'est pas de sa compétence de régler les problèmes de mobilité d'un quartier puisque, comme rappelé ci-devant, il ne fait qu'examiner les impacts sur l'environnement d'un projet. Les plaintes des riverains quant aux embouteillages fréquents et autres problèmes de pollution doivent être gérées par les autorités en charge de la politique de la mobilité.

30. On rappellera également que « *La police des installations classées n'a pas pour objet d'interdire l'exploitation de tout établissement dès lors qu'il serait susceptible d'occasionner des nuisances aux voisins* »⁴.

A cet égard, on ne peut reprocher à l'IBGE d'avoir comparé les intérêts en présence, en concluant au fait que le projet de ma cliente n'entraînerait pas ou peu d'impact sur l'environnement.

En réalité, les requérants tentent de substituer leur propre appréciation à celle de l'IBGE.

31. Au surplus, les requérants considèrent à tort que leurs réclamations n'auraient pas été prises en compte par l'IBGE.

Cependant, la plupart des observations formulées par le COLLECTIF 1727 lors de l'enquête publique s'apparentent à des opinions d'ordre général qui ne concernent pas le projet de ma cliente. Les membres du COLLECTIF 1727 semblent vouloir imposer à ma cliente et aux autorités délivrantes leur propre conception de l'architecture, de l'urbanisme et de

⁴ Voy. notamment : C.E., 8 janvier 2016, n°233.436, *Derenne*.

l'environnement (voy. par exemple : « *Une bonne conception du projet aurait plutôt dû tendre à une imperméabilisation minimale...* »).

S'agissant de l'ensoleillement, une étude a été réalisée par ma cliente, en plus du rapport d'incidences, et a été communiquée à la commission de concertation ainsi qu'à l'IBGE.

La question des gabarits des futurs immeubles et des ombres projetées doit en tout état de cause être réglée par la police de l'urbanisme. Dans la mesure où ma cliente apportera des modifications architecturales à son projet en vue de répondre aux observations de la commission de concertation, le fonctionnaire délégué, et, le cas échéant, la commission de concertation se prononceront sur cette question.

32. Du reste, les requérants estiment que ces études seraient unilatérales et biaisées. Les auteurs de celles-ci sont pourtant des experts indépendants dont la crédibilité et le sérieux sont avérés.

De leur côté, les requérants se contentent d'affirmations approximatives et spéculatives (« *...les immeubles jouxtant la place vont donc certainement subir une réduction importante de l'ensoleillement...* »). D'ailleurs, aucune étude réalisée par un bureau d'expertise n'est jointe à leur recours ni à leurs réclamations.

33. En définitive, les arguments exposés aux points III.5. à III.7. du recours sont insuffisants à justifier la réformation de la décision querellée.

*
* *

À ces causes, et à toutes autres à faire valoir, s'il échet, en prosécution de cause, ma cliente demande à Votre Collège de rejeter le recours formé par le COLLECTIF 1727 et de confirmer la décision querellée.

Par ailleurs, elle formule le vœu d'être entendue par Votre Collège, accompagnée de son conseil.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Membres du Collège d'environnement, en ma considération très distinguée.

Pour la S.A. AG REAL ESTATE,
Son conseil,

Xoco
Philippe COENRAETS

Olivia NAJELI



INVENTAIRE DES PIÈCES DE LA S.A. AG REAL ESTATE

- 1) Demande de permis d'urbanisme d. d. 23 août 2017 ;**
- 2) Attestation de dépôt de la demande de permis d'urbanisme d. d. 13 septembre 2017 ;**
- 3) Demande de permis d'environnement d. d. 23 août 2017 ;**
- 4) Attestation de dépôt de la demande de permis d'environnement d. d. 13 septembre 2017 ;**
- 5) Avis de la commission de concertation d. d. 27 mars 2018 ;**
- 6) Avis de la commission de concertation d. d. 8 mai 2018 ;**
- 7) Avis de la commission de concertation d. d. 15 mai 2018 ;**
- 8) Note complémentaire pour l'IBGE d. d. 15 juin 2018 ;**
- 9) Accusé de réception de la note complémentaire d. d. 15 juin 2018.**