

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n^o 240.059 du 1^{er} décembre 2017

223.085/XV-3516

En cause : 1. **DEKOSTER** André,
 2. **COMIN** Louise,
 ayant élu domicile chez
 M^e Arthur FLIEGER, avocat,
 Mechelsesteenweg 82
 2018 Anvers,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
M^{es} Monique KESTEMONT et
Frédéric DE MUYNCK, avocats,
Galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

Partie requérante en intervention :

la s.a. Prince Royal CONSTRUCT,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 8 septembre 2017, André DEKOSTER et Louise COMIN poursuivent d'une part, la suspension, et d'autre part, l'annulation, du « permis d'urbanisme dd. 29.06.17 délivré à la Sprl. Riverview Construct par le ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, Direction Urbanisme ».

II. Procédure devant le Conseil d'État

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

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

Par une ordonnance du 13 novembre 2017, les parties ont été convoquées à l'audience du 24 novembre 2017 et le rapport leur a été notifié.

M^{me} Diane DÉOM, président de chambre f.f., a fait rapport.

M^e Pascal MALUMGRÉ, *loco* M^e Arthur FLIEGER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Camille COURTOIS, *loco* M^{es} Monique KESTEMONT et Frédéric DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^{es} Rosa OUBINA CAVIEDES et Ilias NAJEM, *loco* M^e Philippe COENRAETS, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Les faits

Le 23 décembre 2015, la s.a. RIVERVIEW CONSTRUCT introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un immeuble de bureaux situé à Ixelles, rue du Prince Royal, 102, et la construction, à cette même adresse, d'un immeuble de gabarit semblable comprenant un espace pour professions libérales et 77 logements.

Le bâtiment a été occupé jusqu'en septembre 2015 par l'O.N.S.S., qui en était propriétaire. Il est situé en zone d'habitation au PRAS.

Le projet déroge au Titre I^{er} du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) en ses articles 4, 5, 6 et 13, et au règlement communal d'urbanisme (articles 21, 82, 83, 100, 102, 112 et 153). La note explicative déposée à l'appui de la demande de permis précise qu'il s'agit d'un projet mixte nécessitant un permis d'urbanisme et un permis d'environnement de classe 1B portant sur la démolition/reconstruction partielle d'un immeuble existant avec changement de destination, à savoir la création de 77 appartements et d'un espace (divisible en deux) destiné à accueillir des bureaux, le tout accompagné de 98 emplacements de parkings couverts, 8 motos et 139 emplacements pour vélos.

Les requérants sont domiciliés rue de la Concorde, 45.

Le 6 janvier 2016, le service d'Incendie et d'Aide médicale urgente émet un avis sur la demande.

Le 25 janvier, la direction de l'Urbanisme de l'administration de l'Aménagement du territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre un avis de réception de dossier incomplet. Le 18 mars, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande qui précise que le dossier a été complété le 9 mars 2016.

Le 14 avril, l'administration compétente informe le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles, ainsi que celui de la ville de Bruxelles, que le rapport d'incidences qui accompagne la demande de permis d'urbanisme est conforme et complet.

L'enquête publique organisée par la commune d'Ixelles du 27 mai au 10 juin suscite quatre lettres de réclamations.

Le 29 juin, la commission de concertation décide, à l'unanimité, d'émettre un avis favorable conditionnel sur la demande. Le collège des bourgmestre et échevins d'Ixelles fait de même le 29 août.

Le 6 décembre, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés en application de l'article 177/1 du COBAT.

Le 29 juin 2017, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Considérant que la s.a. Prince Royal CONSTRUCT, bénéficiaire du permis, demande à intervenir à la procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

V. Urgence

A. Argumentation des parties requérantes

Considérant que les requérants justifient l'urgence qui les amène à introduire une demande de suspension en exposant que les travaux de démolition vont commencer bientôt, qu'ils occasionneront beaucoup de nuisances inacceptables en termes de bruit, de poussière, de lumière, de trafic, et en invoquant « l'imbrication possible de leur immeuble »; qu'ils indiquent qu'une fois les travaux avancés, il sera

plus difficile de les arrêter, et qu'il ne s'agit pas là d'un préjudice hypothétique, mais réel;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que l'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées"; que l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage que subirait la partie requérante si elle devait attendre l'issue de la procédure en annulation, et ce de manière suffisamment grave et immédiate; qu'il résulte de cette disposition que la charge de la preuve de l'urgence incombe au requérant et que cette preuve doit être apportée dans ou avec la demande de suspension;

Considérant qu'en l'espèce, les nuisances alléguées ne sont décrites qu'en termes vagues qui pourraient s'appliquer à tout chantier d'une certaine importance; qu'elles ne sont appuyées sur aucun élément du dossier; qu'en outre, elles visent non la réalisation du projet lui-même, mais essentiellement le déroulement du chantier; qu'il s'agit donc de gênes intrinsèquement temporaires et dont les requérants n'expliquent pas en quoi elles dépasseraient le seuil des inconvénients normaux de voisinage, spécialement en ville; qu'un éventuel risque lié à « l'imbrication » de l'immeuble des requérants dans les travaux de démolition n'est étayé par aucune pièce ni argumentation précise;

Considérant que, dans ces conditions, il n'est pas établi que l'affaire présente une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. Prince Royal CONSTRUCT est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le premier décembre deux mille dix-sept par :

M ^{me} Diane DÉOM,	président de chambre f.f.,
M. Xavier DUPONT,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Xavier DUPONT

Diane DÉOM