

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

n° 242.620 du 11 octobre 2018

A. 225.406/XV-3765

En cause : **la société anonyme BRUNO BRASSELLE**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Sophie LEBEAU et
Lauriane OLIVIER, avocats,
rue des Colonies 56/6
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
Place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Parties requérantes en intervention :

1. **la société anonyme DMI VASTGOED**,
2. **la société anonyme DEMOCO GROUP**,
ayant élu domicile chez
M^e France VLASSEMBROUCK, avocat,
avenue de Tervueren 270
1150 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 juin 2018, la s.a. BRUNO BRASSELLE demande, d'une part, la suspension de l'exécution de "la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} mars 2018, octroyant à la s.a. DMI VASTGOED, représentée par DEMOCO GROUP c/o Philip DEMOT un permis d'urbanisme «tendant à démolir trois immeubles affectés en maison de repos et construire un immeuble (R+9) de 41 logements pour personnes âgées et aménager huit emplacements de parking au sous-sol, boulevard Auguste Reyers 34-38»" et d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 11 juillet 2018, la s.a. DMI VASTGOED, et la s.a. DEMOCO GROUP demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

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

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.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 4 septembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 septembre 2018.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Lauriane OLIVIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et M^e France VLASSEMBROUCK, avocat, comparaissant pour les parties requérantes en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur, 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 26 mars 2014, la s.a. DMI VASTGOED introduit auprès de la commune de Schaerbeek une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de trois immeubles affectés en maison de repos et la construction d'un immeuble (R+9) de quarante-et-un logements de type flats-services pour personnes âgées avec huit emplacements de parking en sous-sol, sur des parcelles de terrain

situées boulevard Auguste Reyers, 34 à 38, à 1030 Bruxelles, et cadastrées section C1 1^{ère} div, n° 96P11, 96M18 et 96G7.

Le bien, d'une superficie totale de 1047 m² (actuellement construit sur 439,25 m²) est repris en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).

2. Le 21 mai 2014, le service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale émet un avis conditionnel sur la demande.

3. Le 31 juillet 2014, l'administration communale de Schaerbeek délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

4. Une enquête publique est organisée du 8 au 22 septembre 2014. Elle donne lieu à une lettre de réclamations déposée par la s.a. BRUNO BRASSELLE, propriétaire et exploitante de l'hôtel situé au n° 42 du boulevard Reyers, soit l'immeuble voisin du projet concerné par la demande de permis d'urbanisme.

5. Le 2 octobre 2014, la commission de concertation émet un avis défavorable sur la demande pour les motifs suivants :

- les trois immeubles à démolir présentent un intérêt architectural et leur démolition ne répond pas à la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques propres à la zone dans laquelle ils se trouvent;
- aucune justification technique n'est apportée pour motiver la démolition de ces immeubles (reportage photographique détaillé, rapport d'évaluation technique, ...);
- la partie centrale de l'immeuble en façade arrière et les balcons, à tous les niveaux, dépassent en profondeur le gabarit prescrit à l'article 4 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) alors que la profondeur admissible, conforme à cet article, est suffisamment importante pour prévoir la construction d'un immeuble à appartements respectant toutes les règles de confort liées au logement; que la dérogation à l'article 4 ne peut donc pas être autorisée;
- la toiture de l'immeuble ainsi que la façade avant dépassent le gabarit des deux immeubles voisins et les gabarits autorisables sont déjà très hauts par rapport à l'alignement du boulevard de sorte que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I^{er} du R.R.U. ne peuvent être autorisées;

- le projet ne prévoit que huit emplacements de parking, soit un déficit de trente-trois emplacements; que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du R.R.U. est trop importante et ne peut pas être autorisée;
- l'immeuble projeté n'est pas assimilable à une maison de repos et la construction de quarante-et-un petits logements sur ce site constitue une densification excessive de la parcelle; que les dérogations résultent de cette surdensification.

6. Le 27 janvier 2015, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek refuse le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation du 2 octobre 2014.

7. Le 2 avril 2015, la s.a. DEMOCO GROUP introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui le réceptionne le 7 avril 2015.

8. Le 11 juin 2015, le collège d'urbanisme émet un avis négatif sur la demande de permis au motif que "les différentes dérogations en matière de volumétrie et gabarit ainsi qu'en matière de déficit d'emplacements de stationnement témoignent du caractère excessif du programme de la demande".

9. Le 20 avril 2017, le gouvernement adopte un arrêté déclarant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le permis est susceptible d'être octroyé si la demanderesse de permis dépose des plans modifiés répondant aux conditions suivantes:

- 1° se conformer à l'article 4 du Titre I^{er} du R.R.U. en termes de profondeur de la construction en alignant la construction sur le profil de la construction la plus profonde et en préférant à l'arrière des loggias à des balcons ou terrasses;
- 2° réduire l'impact de la dérogation à l'article 5 du Titre I^{er} du R.R.U. en reculant le garde-corps de la terrasse de l'étage en retrait;
- 3° réduire la dérogation à l'article 6 du Titre I^{er} du R.R.U. en intégrant les installations techniques dans le profil de l'étage en retrait sans augmenter la hauteur des élévations de ce niveau;
- 4° supprimer la dérogation à l'article 17 du Titre II du R.R.U. en créant un local commun pour rangement de véhicules de deux roues;
- 5° se conformer à l'article 6 du Titre IV du RRU en matière d'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite;
- 6° réduire la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du R.R.U. en réduisant le nombre de logements et en augmentant celui des emplacements de stationnement de voiture;

- 7° revoir le traitement de la façade avant en différenciant le rez-de-chaussée des autres étages et en équilibrant les teintes des revêtements de la façade en référence à la teinte claire des élévations des immeubles mitoyens;
- 8° se conformer à l'avis du SIAMU.

10. Le 14 juillet 2017, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés.

La note explicative déposée à l'appui des nouveaux plans précise que "la présente demande porte sur la construction d'un immeuble neuf de 28 unités de logements de 1ch, 2ch et 3 chambres et d'un sous-sol pour 24 emplacements de voitures et 28 caves, après démolition de 3 maisons existantes jumelées ayant eu une fonction de résidence-service pour personnes âgées". Elle contient une liste des dérogations supprimées et des dérogations maintenues mais restreintes par rapport à la demande de permis initiale.

11. Une nouvelle enquête publique est organisée du 1^{er} au 15 septembre 2017. Elle donne lieu à une lettre de réclamations déposée par la s.a. BRUNO BRASSELLE qui dénonce notamment le fait que la demande modifiée constitue en réalité une nouvelle demande de permis qui aurait dû être soumise à l'appréciation du collège communal.

12. Le 5 octobre 2017, la commission de concertation émet un avis favorable sur la demande moyennant le respect des conditions suivantes :

- prévoir autant d'emplacements de parking que de logements;
- le cas échéant, introduire une demande de permis d'environnement relative aux emplacements de stationnement;
- se conformer au Code civil en ce qui concerne les baies présentes dans le mur mitoyen voisin;
- améliorer le traitement esthétique de la façade.

13. Le 1^{er} mars 2018, le gouvernement délivre le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs suivants :

" [...]

Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 3 avril 2015 par la s.a. DMI VASTGOED, représentée par DEMOCO GROUP c/o Monsieur Philip DEMOT;
Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'article 171 du CoBAT a eu lieu le 28 mai 2015;

Arguments de la requérante

Considérant que la requérante conteste le refus de permis qui lui est opposé pour les motifs suivants:

- Le projet a été conçu pour l'hébergement de personnes âgées, ce qui justifie la demande de certaines dérogations;
- Aucune procédure de protection patrimoniale n'a été mise en place pour les trois maisons existantes, leur intérieur est en très mauvais état, les façades arrières ne présentent aucune cohérence, l'utilisation des jardins par des maisons unifamiliales n'est plus viable compte tenu du caractère urbanisé du reste de l'îlot et l'occupation de maisons unifamiliales est incompatible avec le contexte actuel d'autoroute urbaine;
- Les immeubles voisins aux n° 32 et 40 présentent une profondeur quasi identique. Le projet présente un raccord harmonieux et un recul suffisant par rapport à ceux-ci;
- Le projet s'inscrit dans une cohérence de gabarits par rapport à l'environnement dans lequel il s'inscrit (immeubles avec des gabarits de 8 à 10 niveaux), le décalage de hauteur de corniche s'expliquant par le fait que les immeubles voisins datant des années 70, les hauteurs de ces niveaux étaient inférieures à 3m;
- La dérogation de la hauteur de la voirie est minime et ne se voit pas depuis la voie publique;
- Le besoin en parking est limité dû à l'occupation par des personnes âgées, il existe des pôles de services et commerces proches ainsi qu'une bonne desserte en transport en commun et il n'est pas techniquement possible de réaliser plus d'un niveau au sous-sol;

L'avis du Collège d'urbanisme du 11 juin 2015 libellé comme suit;

[...]

L'arrêté du Gouvernement pris en sa séance du 20 avril 2017 déclarant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, la demande est susceptible d'être octroyée;

La requérante a déposé des plans modifiés répondant à ces conditions le 14 juillet 2017;

L'enquête publique, tenue du 1^{er} au 15 septembre 2017, et le p.v. de clôture attestant qu'une réclamation a été introduite;

L'avis de la commission de concertation du 5 octobre 2017 rédigé comme suit :

[...]

Examen

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ainsi que le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à démolir une maison de repos répartie dans trois maisons d'habitation transformées et à réaliser un nouvel immeuble de logements pour personnes âgées;

Que le projet compte 41 logements répartis en 9 studios, 24 logements d'une chambre et 8 logements de deux chambres, des services spécifiques au rez-de-chaussée (salle polyvalente avec cuisine, sanitaires communs, local de direction et/ou de gardiennage) et un parking de 8 emplacements au sous-sol;

Considérant qu'il est projeté de démolir des constructions existantes de R-1-2-1-toiture à versants situées dans un front bâti comportant des constructions de plus de deux fois leur nombre de niveaux le long du large boulevard Auguste Reyers;

Que le contexte urbain se prête donc à l'augmentation de la hauteur du front bâti pour créer un immeuble de logements multiples mais pas au mépris des règlements en vigueur;

Considérant, que, tel que le souligne le Collège d'urbanisme, «l'ensemble de ces logements réservés à des personnes âgées où sont dispensés certains services spécifiques ne s'assimile pas à une maison de repos mais à un immeuble de

rapport; que ces logements doivent, dès lors, répondre aux normes d'habitabilité fixées par le titre II du RRU;

Considérant qu'il ressort de l'examen du projet que celui-ci déroge :

- au Titre I du RRU :

- o à l'article 4, § 1, 2°, a), en ce que, en sa partie centrale, la profondeur de l'immeuble aux étages dépasse de 1,3 m celle de la construction voisine de gauche la plus profonde et de 2,80 m aux endroits où s'ajoute un balcon; qu'une telle dérogation n'est pas justifiée dans le cadre d'une construction neuve;
- o à l'article 5, § 1, 2°, en ce que, la hauteur de la façade avant est supérieure de près de 1,20 m à celle de la hauteur de référence la plus élevée, à savoir la hauteur de la façade avant de l'immeuble mitoyen de droite n°40; que celle-ci est accentuée par l'acrotère/garde-corps résultant de l'aménagement d'une terrasse sur toute la profondeur du retrait avant du dernier niveau de l'immeuble;
- o à l'article 6, § 1, 2°, en ce que, le profil de l'étage en retrait dépasse localement la hauteur du profil mitoyen voisin le plus haut à l'avant dans une moindre mesure et à l'arrière de manière plus importante; que cette dérogation résulte de la proposition du même nombre de niveaux que les immeubles mitoyens tout en satisfaisant les normes de confort actuelles :
- o à l'article 6, § 3, en ce que, les équipements techniques ne sont pas intégrés dans le gabarit de la toiture;
- à l'article 17 du Titre II du RRU, en l'absence de local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants;
- à l'article 6, § 2, du titre IV du RRU dans la mesure où la largeur hors débatement des portes n'est pas d'au moins 1.50m sur les paliers au rez-de-chaussée entre le hall d'entrée et la salle polyvalente, devant l'ascenseur et devant l'entrée du logement avant;
- à l'article 6, 1°, du titre VIII du RRU en ce que cet immeuble de logement multiple ne dispose que de 8 emplacements de parking accessibles par un ascenseur à voiture, au lieu des 41 emplacements requis; que la destination de ces logements à des personnes âgées ne fait pas partie des conditions de dispense définies par l'article 7 du Titre VIII du RRU;
- à l'article 38 du RCU de la commune de Schaerbeek en ce qu'il est projeté l'aménagement d'une terrasse pour le logement mono face avant du rez-de-chaussée alors qu'il est requis l'aménagement de jardin d'agrément en zone de recul;

Considérant que, comme le relève le Collège d'urbanisme, «les différentes dérogations en matière de volumétrie et gabarit ainsi qu'en matière de déficit d'emplacements de stationnement témoignent du caractère excessif du programme de la demande;»

Considérant par ailleurs que le terrain étant en ZICHEE, l'opportunité de densifier celui-ci, moyennant la démolition des maisons existantes, ne peut être envisagé qu'à condition que l'expression architecturale du nouvel immeuble promeuve l'embellissement de cette zone, ne fut-ce qu'en affirmant la hiérarchie des niveaux de l'édifice et les teintes en harmonie avec les immeubles du front bâti du boulevard mais également des élévations des immeubles mitoyens;

Considérant enfin que, tenant compte des usagers PMR, le point 7 de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 21 mai 2014 demande que «l'ascenseur étant destiné à l'évacuation des personnes à mobilité réduite; à tous les étages, son palier d'accès doit former un sas séparé du compartiment par une porte EI₁ 30 sollicitée à la fermeture»; Que les paliers d'accès à l'ascenseur formant des sas séparés des couloirs pour répondre à cette exigence ne figurent pas en plan;

Considérant que, pour tous ces motifs, la demande, telle qu'introduite, ne peut être autorisée;

Considérant que le Gouvernement a pris en sa séance du 20 avril 2017 un arrêté déclarant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, la demande est susceptible

d'être octroyée en répondant aux conditions suivantes, afin de supprimer ou réduire fortement des dérogations précitées :

- Se conformer à l'article 4 du Titre I du RRU en termes de profondeur de la construction en alignant la construction sur le profil de la construction la plus profonde et en préférant à l'arrière des loggias à des balcons ou terrasses, à l'image de l'immeuble mitoyen de droite;
- Réduire l'impact de la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en reculant le garde-corps de la terrasse de l'étage en retrait;
- Réduire la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en intégrant les installations techniques dans le profil de l'étage en retrait sans augmenter la hauteur des élévations de ce niveau;
- Supprimer la dérogation à l'article 17 du Titre II du RRU en créant un local commun pour rangement de véhicules de deux roues;
- Se conformer à l'article 6 du Titre IV du RRU en matière d'accessibilité de l'immeuble au PMR;
- Réduire la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en réduisant le nombre de logements et en augmentant celui des emplacements de stationnement de voiture afin de tendre vers un ratio 1/1
- Revoir le traitement de la façade avant en différenciant le rez-de-chaussée des autres étages et en équilibrant les teintes des revêtements de la façade en référence à la teinte claire des élévations des immeubles mitoyens;
- Se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 21 mai 2014, notamment en son point 7;

Considérant que les modifications reprises ci-dessus (diminution et réaménagement des logements, augmentation des emplacements de stationnement de voitures, modifications du gabarit du bâtiment et de l'aspect des façades notamment) ne sont pas accessoires et qu'en application de l'article 191 du CoBAT, les nouveaux plans modifiés devront faire l'objet de nouveaux actes d'instruction;

Considérant que la requérante a déposé des plans modifiés répondant à ces conditions le 14 juillet 2017;

Considérant que le projet amendé est conforme aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU dans la mesure où d'une part la profondeur de la façade arrière de l'immeuble s'aligne sur celles des constructions voisines et d'autre part, la hauteur de l'immeuble ne dépasse pas celle de la construction voisine la plus haute;

Considérant que la dérogation à l'article 5 de ce même titre est maintenue dans la mesure où la hauteur de la façade avant dépasse celle de l'immeuble de référence le plus haut;

Que cette dérogation vise un dépassement de 0,65 m du mur acrotère de la terrasse du dernier étage, ce qui est admissible au regard de la hauteur totale de la façade et du record avec les immeubles voisins;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU concernant le nombre de places de stationnement est maintenue dans la mesure où le projet amendé prévoit 24 places de stationnement pour 28 logements, soit un ratio de 0.86;

Que cette proposition rencontre la condition de l'article 191 qui demande de réduire le nombre de logements et d'en augmenter celui des emplacements de stationnement de voiture afin de tendre vers un ratio 1/1;

Que cette légère dérogation se justifie d'une part par les caractéristiques du site qui ne permettent pas la reprise en sous-œuvre des immeubles mitoyens et par conséquent la création d'un second niveau en sous-sol;

Que d'autre part, la situation du projet, sur le boulevard de moyenne ceinture, à proximité directe de la place Meiser, dispose d'une offre en transport en commun conséquente (trams 7, 25, 63), ce qui ne rend pas nécessaire d'attribuer une place de stationnement pour chaque logement;

Que dès lors, la condition imposée par la Commission de concertation va au-delà de celle prescrite par l'article 191 précité et n'est pas réalisable d'un point de vue

technique sans compromettre l'équilibre de ce projet résidentiel, qui présente déjà un nombre réduit de logements;
Considérant que la condition de la Commission de Concertation concernant l'amélioration de l'aspect esthétique n'est pas pertinente dans la mesure où d'une part il s'agit d'une appréciation objective, et d'autre part, elle ne précise pas comment, à son estime, la composition architecturale de la façade devrait être améliorée;
Considérant qu'il est en revanche indéniable que le projet modifié propose une façade résidentielle soignée composée essentiellement d'appareillages en briques élaborés, alternant briques sur lit et bandeaux de briques sur champs;
Que cette façade sobre et rythmée s'intègre très bien dans son environnement bâti existant composé d'immeubles hauts des années 1930 et 1960, ce qui rencontre le prescrit de la ZICHEE;
Considérant que pour toutes ces raisons, la demande est conforme au bon aménagement des lieux et le permis peut être délivré;
[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 11 juillet 2018, la s.a. DMI VASTGOED, et la s.a. DEMOCO GROUP demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

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

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

La requérante soutient qu'elle a intérêt au recours en sa qualité de propriétaire du bien situé boulevard Reyers n° 40-42, soit le bien directement voisin de celui qui fait l'objet de l'acte attaqué et dans lequel elle exploite un hôtel. Elle considère que le projet autorisé engendrera des problèmes de mobilité tant en termes de circulation qu'en termes de stationnement et, partant, renforcera les difficultés d'accès à son hôtel et à son siège d'exploitation.

Les parties adverse et intervenantes considèrent que le recours en annulation et la demande de suspension qui en est l'accessoire, sont irrecevables pour deux motifs :

- l'absence d'objet, l'objet du recours étant différent de celui de l'acte attaqué : le recours est en effet dirigé contre une décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui délivre à la s.a. DMI VASTGOED un permis d'urbanisme qui aurait pour objet la démolition de trois immeubles affectés en maison de repos et la construction d'un immeuble de quarante-et-un logements pour personnes âgées et huit emplacements de parking au sous-sol, boulevard Auguste Reyers 34-38 alors que l'acte attaqué n'a pas cet objet mais autorise la construction à cette adresse d'un immeuble comprenant vingt-huit logements ainsi que vingt-quatre emplacements de parking en sous-sol;

- l'absence d'intérêt : n'ayant pas attaqué l'arrêté du 20 avril 2017 qui, en application de l'article 191 du CoBAT, impose à la demanderesse de permis le dépôt de plans modifiés permettant l'octroi du permis d'urbanisme - plans qui ont été déposés le 14 juillet 2017 - , la requérante est sans intérêt à demander l'annulation et la suspension de l'acte attaqué. Elles ajoutent que la requérante n'a aucun intérêt juridique à obtenir l'annulation de l'arrêté du 1^{er} mars 2018 puisqu'en pareille circonstance, la partie adverse se retrouverait saisie de la demande de permis d'urbanisme modifiée dans le respect des conditions imposées par l'arrêté du 20 avril 2017 qui est devenu définitif.

V.2. Appréciation

La requête désigne erronément l'objet initial de la demande de permis et non son objet modifié à la suite du dépôt des plans modificatifs. Toutefois, lorsque la requête identifie clairement l'auteur et la date de la décision attaquée et qu'en outre, ainsi que le prévoit l'article 3 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif, le requérant a joint à sa requête une copie de la décision dont il demande l'annulation, l'objet du recours est dès lors clairement identifiable. L'exception tirée du défaut d'objet est rejetée.

L'article 191 du CoBAT tend à permettre, dans certains cas, à l'autorité compétente de délivrer un permis dès réception de plans modifiés introduits par le demandeur en vue de satisfaire aux conditions qu'elle a imposées. L'objectif est d'éviter que, dans l'hypothèse envisagée, la procédure de délivrance ne doive être recommencée. En droit, aucune décision sur la demande n'est prise avant la réception des plans modifiés. Si les plans modifiés ne sont pas déposés, aucune règle n'empêche l'autorité d'accorder le permis sur la base des plans initiaux et de renoncer aux conditions qu'elle avait estimé devoir imposer en cours de procédure. La décision d'appliquer la faculté ouverte par l'article 191 précité constitue un acte préparatoire, tant à l'égard du demandeur de permis qu'à l'égard des tiers qui ne peut

faire l'objet d'un recours en annulation. Par conséquent, l'absence de recours contre cette décision n'a aucune incidence sur l'intérêt au recours de la requérante qui exploite l'immeuble directement voisin du projet autorisé par l'acte attaqué. L'exception tirée du défaut d'intérêt est également rejetée.

VI. Conditions de la suspension

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

VII. Urgence

VII.1. Thèse de la partie requérante

La requérante indique que la mise en œuvre du permis attaqué implique la démolition de trois maisons qui présentent des qualités architecturales indéniables, ce que relève expressément le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek dans sa décision de refus. La construction d'un immeuble de gabarit R+9 sur la parcelle sur laquelle étaient érigées ces maisons entraîne inévitablement une importante modification de son cadre de vie et de son siège d'exploitation. Elle relève qu'au moment où un arrêt statuant sur le recours en annulation pourra être prononcé, les démolitions auront été réalisées et qu'elles constitueront un acte irréversible et impossible à réparer en cas d'annulation de l'acte attaqué.

Elle relève également que le projet engendrera des problèmes de mobilité et une augmentation significative du charroi existant puisque seuls vingt-quatre emplacements de parking sont prévus pour vingt-huit appartements. Elle souligne que l'accès à celui-ci ne peut se faire que par le biais d'un ascenseur qui ne permet pas aux véhicules entrants et sortants de se croiser. Elle ajoute que le projet ne prévoit aucune zone d'attente pour les véhicules qui devront inévitablement patienter sur la voirie et ce, particulièrement aux heures de pointe. Selon elle, les embarras de circulation seront donc inéluctables, ce qui rendra la situation critique.

Enfin, elle souligne que le projet impliquera l'obstruction des vues de son immeuble situées sur la façade latérale gauche, ce qui la privera intégralement de luminosité et d'ensoleillement à cet endroit.

VII.2. Appréciation

L'urgence visée par l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain. Il ne suffit donc pas, pour qu'il y ait urgence, que la procédure en annulation soit impuissante à trancher le litige en temps voulu. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit de manière concrète que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Les trois maisons situées à gauche de l'immeuble de la requérante ne bénéficient d'aucune protection patrimoniale particulière. La commission de concertation a estimé dans son avis que la démolition de ces maisons, malgré leur qualité architecturale, se justifie par leur localisation le long d'un grand boulevard et leur implantation entre deux immeubles de gabarit important, dont celui de la requérante, créant de ce fait une impression de dent creuse et brisant ainsi la continuité du bâti existant. L'immeuble autorisé par l'acte attaqué est d'un gabarit très similaire à celui de la requérante qui présente lui-même une hauteur importante sur laquelle il s'aligne. Il n'est pas de nature à perturber le cadre de vie de la requérante.

La seule circonstance que cet immeuble souffre d'un déficit de quatre emplacements de parking par rapport à la norme régionale, en application d'une dérogation expressément autorisée, ne signifie pas que cette situation aura un impact significatif sur les conditions de circulation et de stationnement dans le quartier. L'immeuble de la requérante est lui-même pourvu d'un parking souterrain et une zone de recul doit permettre aux véhicules entrant dans le parking de l'immeuble autorisé d'attendre l'arrivée de l'ascenseur sans rester sur la voie publique qui est, par ailleurs, particulièrement large à cet endroit.

Enfin, les petites ouvertures à verre dormant qui sont situées en façade latérale aux derniers étages de l'immeuble de la requérante ne donnent que sur une cage d'escalier. Cette cage d'escalier doit déjà être équipée d'un système d'éclairage et la perte de luminosité qui pourrait résulter de l'exécution de l'acte attaqué ne pourra être que minime.

Les inconvénients décrits par la requérante ne sont pas d'une gravité suffisante pour justifier l'urgence.

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

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. DMI VASTGOED et la s.a. DEMOCO GROUP est accueillie dans la présente procédure.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le onze octobre deux mille dix-huit, par :

Marc JOASSART,
Caroline HUGÉ,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ.

Marc JOASSART.