

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

n° 247.374 du 7 avril 2020

A. 230.427/XV-4396

En cause : **LELEUX** Olivier,
ayant élu domicile chez
M^{es} Alain MERCIER et
Mathias LOOZE, avocats,
avenue du Col Vert 3
1170 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Tanguy VANDENPUT et
Dominique VERMER, avocats,
avenue Tedesco 7
1060 Bruxelles.

Parties requérantes en intervention:

1. la société anonyme RAC1,
ayant élu domicile chez
M^{es} François TULKENS et
Charles PONCELET, avocats,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles,

2. la société anonyme RAC 4,
3. la société anonyme RAC 4 Development,
4. la société anonyme RAC 6,
ayant élu domicile chez
M^{es} Michel KAROLINSKI et
Benoit GORS, avocats,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 13 mars 2020, Olivier Leleux demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 février 2020 accueillant le recours introduit par la s.a. RAC 1 et délivrant aux s.a. RAC 1, RAC 2, RAC 4 et

FINANCIETOREN un permis d'environnement pour un futur complexe immobilier à aménager sur le site de la Cité administrative de l'État, délimité par la rue Royale, le boulevard du Jardin Botanique, le boulevard Pachéco, la rue de la Banque et la rue de Ligne à Bruxelles ».

II. Procédure

Au vu des mesures de confinement décidées par le Gouvernement fédéral dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus Covid-19, le Premier Président du Conseil d'État a décidé de limiter ses activités au traitement des affaires qui présentent une urgence absolue.

Par un courriel du 18 mars 2020, les parties ont été averties que leur affaire avait été soumise au Premier Président du Conseil d'État qui, dans les circonstances exceptionnelles précitées, a estimé que celle-ci ne répondait pas à ce critère d'urgence absolue justifiant qu'elle soit fixée à l'audience.

Le 27 mars 2020, le Premier Président du Conseil d'État a donné de nouvelles directives pour le traitement des affaires introduites selon la procédure d'extrême urgence, la procédure écrite pouvant être mise en œuvre sans qu'une audience publique ne soit tenue.

Par un courriel du 31 mars 2020, un calendrier de procédure d'extrême urgence écrite a été communiqué aux parties et la formule de virement pour le paiement des droits de rôle a été communiquée à la partie requérante et aux parties requérantes en intervention.

Par un courriel du même jour, M^e Alain Mercier et Mathias Looze, avocats, représentant Monsieur Olivier Leleux, ont transmis la preuve du paiement des droits de rôle.

Par un courriel du 2 avril 2020, M^{es} Tangui Vandenput et Dominique Vermer, représentant la Région de Bruxelles Capitale, ont transmis le dossier administratif et la note d'observations.

Par un courriel du 2 avril 2020, M^{es} François Tulkens et Charles Poncelet, avocats, représentant la société anonyme RAC 1, ont introduit une demande d'intervention et ont transmis la preuve du paiement du droit de rôle afférent à leur requête.

Par un courriel du même jour, M^{es} Michel Karolinski et Benoît Gors, avocats, représentant les sociétés anonymes RAC 4, RAC 4 Development et RAC 6, ont introduit une demande d'intervention et ont transmis la preuve du paiement des droits de rôle afférents à leur requête.

La partie requérante a déposé une dernière note écrite en réponse à la note d'observations et à la requête en intervention des sociétés RAC 4, RAC 4 DEVELOPMENT et RAC 6 par un courriel du 3 avril 2020. N'ayant pu prendre connaissance de la requête en intervention de la société RAC 1 que tardivement, il a précisé, dans un courriel du 3 avril 2020 ne pas s'opposer à son dépôt, ayant constaté « qu'elle ne cont[enait] rien qui serait de nature à porter atteinte à l'égalité des armes ». Les deuxième à quatrième parties intervenantes ont répondu le même jour à la dernière note écrite de la partie requérante.

La partie adverse a déposé une dernière note écrite par un courriel du 3 avril 2020.

L'avis écrit de M. Lionel Renders, auditeur au Conseil d'État, a été transmis au Président f.f. et aux parties le 6 avril 2020 et l'affaire a été prise en délibéré le même jour.

M. Lionel Renders, auditeur, a émis un avis conforme au présent arrêt.

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

Les faits utiles à l'examen de la cause sont décrits comme suit par la partie adverse :

- « 1. Le 3 mai 2001, le PRAS a inscrit, en zone d'intérêt régional n° 11, la Cité administrative de l'État.
2. Le 12 septembre 2002, le PRD a inscrit, notamment, le périmètre visé par la zone d'intérêt régional n° 11 "Cité administrative□ du PRAS en zone-levier n° 6 "Botanique□.
3. En 2003, la société RAC Invest a acheté à l'État belge le site de la Cité Administrative, de même que la Tour des Finances qui avait été vendue préalablement par l'État Belge en 2001.
4. Le 30 novembre 2006, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le Schéma Directeur "Botanique□ dans lequel sont, notamment,

définies les principales options relatives à l'avenir de l'ancienne Cité administrative de l'État ainsi qu'à son environnement immédiat.

5. Le 29 juin 2007, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté un arrêté relatif à la mise en œuvre, par plan particulier d'affectation du sol, de la zone d'intérêt régional n° 11 "Cité administrative" (M.B., 27 juillet 2007, p. 40.219 et s.).

6. En sa séance du 24 septembre 2012, le Conseil communal de la ville de Bruxelles a adopté définitivement le PPAS "Pachéco".

7. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le PPAS "Pachéco" par arrêté du 18 avril 2013.

6. La s.a. RAC 4 a introduit, en date du 14 octobre 2016, une demande initiale de permis visant à urbaniser une partie du périmètre du PPAS "Pachéco" et, plus particulièrement, les zones A3 et A4 et le socle repris dans la zone A dudit PPAS, à l'exclusion donc des zones A1 (bâtiments D et F existants) et A2 (bâtiment C existant), ainsi que de l'Esplanade et du jardin géométrique.

7. Parallèlement à la demande de permis d'urbanisme, une demande de permis d'environnement de classe 1A a été introduite en date du 20 octobre 2016. Il en a été accusé réception en date du 2 août 2017. La demande de permis d'environnement portant sur des installations de classe 1A : des installations de combustion (rubrique 40.B, installations de classe 2), des dépôts de déchets non dangereux (rubrique 47.A, installation de classe 2), des magasins (rubrique 104.B, installations de classe 2), des transformateurs statiques (rubrique 148.A, installations de classe 3), des ventilateurs d'un débit nominal (par ventilateur) compris entre 20.000 et 100.000 m³/h (rubrique 153.A, installations de classe 2), des ventilateurs d'un débit nominal (par ventilateur) supérieur à 100.000 m³/h (rubrique 153.B, installations de classe 1B), des parkings couverts de 945 et 834 emplacements (rubrique 224, installations de classe 1A).

8. Le 9 novembre 2016, Bruxelles-Environnement a adressé un accusé de réception de dossier incomplet.

9. Le 2 mai 2017, la s.a. RAC 4 a transmis les éléments destinés à compléter sa demande de permis d'environnement. Bruxelles-Environnement a adressé un accusé de réception de dossier complet en date du 2 août 2017.

10. Du 1^{er} au 15 septembre 2017 s'est déroulée l'enquête publique sur le territoire de la ville de Bruxelles, à la suite de laquelle 119 lettres d'observations et/ou réclamations ont été introduites.

11. Le 11 octobre 2017, la Commission de Concertation a remis un avis favorable sur le projet de cahier des charges sur la proposition du chargé d'étude d'incidences environnementales.

12. Le 12 octobre 2018, la déclaration de la clôture de l'étude d'incidences environnementales émise par le Comité d'accompagnement a été notifiée à la s.a. RAC 4.

13. Le 19 octobre 2018, la s.a. RAC 4 a notifié à Bruxelles-Environnement son intention d'amender ses demandes de permis d'environnement et d'urbanisme. Ces amendements apportés ont été réceptionnés par Bruxelles-Environnement en date du 27 novembre 2018. En application de l'article 32 §3 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, la demande de permis d'environnement a fait l'objet d'un refus tacite en raison de l'absence de décision notifiée par Bruxelles-Environnement.

14. En date du 20 décembre 2018, les s.a. RAC 1, RAC 2, RAC 4 et FINANCIETOREN ont introduit un recours devant le Collège d'environnement contre le refus tacite de permis d'environnement de Bruxelles-Environnement. En date du 11 février 2019, le Collège d'environnement a déclaré le recours recevable mais non fondé et, par conséquence, a refusé de délivrer le permis d'environnement sollicité.

15. Une nouvelle enquête publique sur le projet amendé a été organisée du 23 janvier au 22 février 2019 sur le territoire de la ville de Bruxelles, à la suite de laquelle 75 lettres d'observations et/ou réclamations ont été introduites.

16. Le 28 février 2019 les s.a. RAC 1, RAC 2, RAC 4 et FINANCIETOREN ont introduit un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision de refus du Collège d'environnement.

17. Le 26 mars 2019, la Commission de concertation a remis un avis favorable conditionnel.

18. L'audition des parties s'est tenue le 24 octobre 2019 au sein du cabinet du Ministre Alain Maron.

19. En date du 6 août 2019, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale a délivré, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité par la s.a. RAC 4. Ce permis fait actuellement l'objet de 3 recours en annulation [...].

20. Le 13 février 2020, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre le permis d'environnement par un "arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déclarant irrecevable les recours introduits par les sociétés anonymes RAC 2, RAC 4 et FINANCIETOREN et recevable et partiellement fondé le recours introduit par la RAC 1 contre la décision du collège d'environnement du 11 février 2019 déclarant recevable mais non fondé leur recours contre le refus tacite découlant de l'absence de décision de Bruxelles-Environnement par rapport à leur demande de permis d'environnement visant à exploiter diverses installations classées dans un futur complexe immobilier à aménager sur le site de la Cité Administrative de l'État, délimité par la rue Royale, le boulevard du Jardin Botanique, le boulevard Pacheco, la rue de la Banque et la rue de Ligne à Bruxelles□.

Il s'agit de l'acte attaqué dans le cadre de la présente procédure.

21. La partie adverse a notifié aux conseils de la partie requérante une copie du permis d'environnement en date du 5 mars 2020.

22. La requête en suspension d'extrême urgence a été notifiée à la partie adverse par courriel du Greffe du Conseil d'État le 18 mars 2020.

Le 30 mars 2020, le bénéficiaire du permis, par l'intervalle de ses conseils, a informé votre Conseil de sa décision de suspendre l'abattage des arbres autorisé dans le cadre de son projet mixte à tout le moins jusqu'au 15 août prochain, à l'exception de 5 arbres situés dans le périmètre de construction de l'école, d'ores et déjà abattus tenant compte de l'échéance du 1^{er} avril prévue par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature. »

Les écrits des autres parties ne contredisent pas cette présentation des faits. Le requérant ajoute qu'il est domicilié 97, rue Royale, ce qui fait de lui un voisin direct du projet. Il précise que le site est classé en ZICHEE par le PRAS. Il indique également que par un courrier du 6 mars 2020 lui notifiant une copie de

l'acte attaqué, les conseils des deuxième à quatrième parties intervenantes lui ont signalé l'imminence du début des travaux.

IV. Intervention

Par des requêtes introduites le 2 avril 2020, les sociétés RAC 1, RAC 4, RAC 4 Development et RAC 6 demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

En tant que co-titulaire du permis d'environnement ayant été délivré par l'acte attaqué, pour la SA RAC 1, propriétaire du terrain sur lequel le projet immobilier autorisé par l'acte attaqué accueillera les installations classées dont l'exploitation est autorisée cet acte et co-titulaire du permis d'environnement pour la SA RAC 4, chargée de la construction des immeubles autorisés, en ce compris la réalisation des diverses installations classées autorisées par le permis d'environnement attaqué pour la SA RAC 4 Development et propriétaire du terrain du site de la Cité Administrative de l'État destinée à l'école et à la crèche et ayant également la charge de leur construction et de la réalisation des installations classées spécifiques à ces deux fonctions pour la SA RAC 6, elles ont un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir leurs requêtes.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

Les deuxième à quatrième parties intervenantes contestent l'intérêt du requérant au recours. Selon elles, il n'expose pas en quoi il aurait un intérêt direct, immédiat, personnel, né et actuel, à contester l'acte attaqué.

Elles estiment que l'intérêt allégué est identique à celui qui est décrit dans la requête en annulation dirigée contre le permis d'urbanisme du 6 août 2019 et se fonde sur le fait que le requérant « habite en effet l'avant-dernier étage de l'immeuble et aura une vue directe sur le projet, dont la réalisation supprimera toutes les perspectives qu'il a actuellement sur la ville » et sur « l'ampleur des travaux autorisés et de la durée du chantier (5 ans) ». Elles soutiennent qu'un tel intérêt est insuffisant à justifier la recevabilité du recours en annulation contre le permis d'urbanisme et *a fortiori* contre le permis d'environnement.

Elles font valoir que c'est l'exécution du permis d'urbanisme qui implique des constructions, de sorte que la perte présumée des vues ne peut pas, à

elle seule, justifier un intérêt au recours contre le permis d'environnement. Elles contestent d'ailleurs que le requérant a une vue directe sur le projet ou que celui-ci remet en cause ses perspectives sur la ville. Elles produisent des photos du site et de l'immeuble du requérant tendant à montrer que celui-ci n'a pas de vue directe sur le projet, dès lors que plusieurs bâtiments situés en face de son immeuble rendent une telle vue impossible. En raison de la présence d'un immeuble de sept étages en face de celui du requérant et d'un deuxième immeuble, plus haut encore, se trouvant au sein du site de la cité administrative de l'État. Elles invoquent, par analogie, l'arrêt n° 246.557 du 7 janvier 2020.

Elles remettent également en cause le second préjudice invoqué par le requérant pour justifier son intérêt au recours, s'agissant de l'ampleur et de la durée des travaux, c'est-à-dire le déroulement du chantier. Elles font valoir que l'exécution de tout permis d'urbanisme implique des travaux, de sorte que ces travaux ne peuvent pas, à eux seuls, justifier un intérêt au recours à la suspension d'extrême urgence d'un permis d'environnement. Elles citent l'arrêt n° 224.773 du 23 septembre 2013.

Elles soutiennent que, plus fondamentalement, le requérant n'est pas, compte tenu de la situation de son bien, réellement affecté par le chantier en cause. Elles déduisent des développements de l'étude d'incidences relatifs à l'exécution et à la localisation du chantier que la propriété du requérant est éloignée, tant en termes de distance horizontale que de distance verticale (hauteur), de la zone de chantier. Elles affirment que la rue Royale, où est sise la propriété du requérant, n'est empruntée qu'à titre subsidiaire et ce, uniquement pour se rendre aux rues Montagne de l'Oratoire et de la Banque. Elles relèvent qu'il est indiqué dans l'étude d'incidences que « l'emprise de ce chantier ne devrait avoir que peu d'interférences avec la circulation automobile suivant les informations fournies par le demandeur ». Elles concluent que le requérant n'étant pas fondamentalement affecté par la réalisation des constructions autorisées par l'acte attaqué – ou, à tout le moins, ne le démontrant pas –, il ne justifie pas l'intérêt requis.

Elles exposent encore que le préjudice et les inconvénients décrits par le requérant sont uniquement liés au projet urbanistique et non pas à l'autorisation environnementale, de sorte qu'il reste en défaut de prouver son intérêt à agir.

Dans leur note d'audience, elles affirment notamment qu'il incombe au requérant de démontrer son intérêt au recours, et elles soulignent l'absence d'éléments probants produits en l'espèce.

Le requérant invoque la disposition des lieux et fait valoir qu'il habite l'avant-dernier étage d'un immeuble plus élevé que ceux qui se trouvent actuellement dans le quartier de la Cité administrative.

V.2. *Appréciation*

Pour être recevables à introduire un recours en annulation devant le Conseil d'État, les requérants doivent justifier d'un intérêt suffisant, lequel doit être direct, personnel et certain. Tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Pour apprécier la nécessaire proximité entre la localisation du projet litigieux et les requérants, il y a lieu de tenir compte, d'une part, de la nature des nuisances produites par l'activité et des dimensions du projet et, d'autre part, de la situation des requérants et de la configuration des lieux. Lorsqu'un projet affecte dans une mesure significative l'aménagement du quartier où il réside, tout riverain a intérêt à demander l'annulation et la suspension du ou des permis qui l'autorisent, sans devoir établir que ces permis l'exposent à des nuisances précisément identifiées.

Par ailleurs, le requérant est recevable à préciser au cours de la procédure en quoi consiste son intérêt à agir, lorsque les parties adverse ou intervenante le mettent en doute.

En l'espèce, le requérant habite 97, rue Royale. La distance entre cette adresse et la limite du site où s'implante le projet mixte qui fait l'objet du permis attaqué n'est pas précisée par les parties. D'après la cartographie de *Google maps*, elle paraît représenter environ 100 mètres, une rangée d'immeubles les séparant. La vue dont le requérant disposerait sur le site est contestée. Il a introduit un recours en annulation contre le permis d'urbanisme du 6 août 2019 et il invoque, à tort ou à raison, des nuisances qu'il estime résulter des prescriptions du permis d'environnement qui fait l'objet du présent recours.

Il n'est pas contesté qu'actuellement, même s'il comporte des constructions et notamment des parkings à rénover, le site est partiellement arboré et n'est pas urbanisé. Compte tenu de l'ampleur et de la nature du projet en cause, il peut être considéré que celui-ci affecte de manière significative l'aménagement du quartier dans lequel habite et travaille le requérant et, dès lors, qu'il est susceptible d'affecter son cadre de vie. S'agissant d'un projet mixte, cette considération justifie, *prima facie*, l'intérêt du requérant à l'annulation tant du permis d'environnement que de permis d'urbanisme.

La demande de suspension est recevable.

VI. Urgence et extrême urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant rappelle la définition de l'urgence au sens de l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, tel que modifié par l'article 6 de la loi du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'État, dont il cite les travaux préparatoires en divers extraits. Il conclut que la notion d'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation doit être appréciée plus souplesment que celle du préjudice grave et difficilement réparable.

Il affirme qu'en l'occurrence l'exécution de l'acte attaqué est manifestement susceptible de porter gravement atteinte à ses intérêts et d'engendrer dans son chef des conséquences très dommageables et irréversibles, que seul un arrêt de suspension permettrait d'éviter. Il souligne qu'il habite à proximité immédiate du site et qu'il a installé ses bureaux sur place, de sorte qu'il aura à subir les inconvénients dénoncés 24 heures sur 24.

Il relève que l'acte attaqué autorise la SA RAC 4 à exploiter 1.295 emplacements de parkings, dont un parking public de 250 places, en lieu et place des 1.779 emplacements sollicités dans la demande de permis, et des 270 emplacements pour le parking public.

Il souligne que le permis d'urbanisme autorise 443 logements supplémentaires, des commerces (dont des grandes surfaces), une école maternelle et primaire, ainsi qu'une crèche, et que ces nouvelles constructions s'ajoutent bien entendu aux immeubles et activités existants sur le site de l'ancienne Cité administrative de l'État. Selon lui, ces nouveaux aménagements sont de nature à engendrer des conséquences gravement dommageables et difficilement réversibles, puisqu'il s'agit d'une transformation radicale de son cadre de vie consistant à urbaniser une zone qui ne l'est actuellement que très peu.

En outre, il estime que l'exécution du permis d'environnement est, en elle-même, susceptible d'affecter gravement les intérêts des riverains, dont les siens. Il considère que la limitation du nombre d'emplacements de parking ainsi imposée par l'acte attaqué ne manquera pas d'engendrer de très importants problèmes de mobilité dans le quartier dans lequel il habite et exerce ses activités professionnelles. Il fait valoir que ces problèmes seront encore aggravés par la circonstance que des

logements supplémentaires seront créés en grand nombre, ainsi que des commerces (dont des grandes surfaces), une crèche, une école et un futur commissariat de police (ce dernier faisant partie d'un projet distinct). S'agissant plus spécifiquement de l'école maternelle et primaire, il fait remarquer qu'aucun emplacement de parking spécifique n'a été prévu et que c'est à tort que l'acte attaqué réduit le nombre global d'emplacements qu'il autorise en se référant à un « dépose minute » qui aurait été prévu dans le permis d'urbanisme alors que ce dispositif n'est pas prévu.

Il invoque l'arrêt n° 228.594 du 30 septembre 2014 jugeant que la suppression d'emplacements de parking constitue un dommage suffisamment sérieux pour qu'il puisse justifier le recours à la procédure de référé au Conseil d'État.

Il ajoute que les incidences potentielles découlant de la diminution du nombre d'emplacements de parking imposée par la partie adverse n'ont pas pu être analysées dans le cadre de l'évaluation des incidences sur l'environnement, puisque cette modification est intervenue bien après la clôture de l'étude d'incidences. Il invoque à ce propos l'arrêt n° 230.877 du 17 avril 2015. S'il constate que l'acte attaqué évoque la possibilité d'une modification du permis en application de l'article 7bis de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, il estime que pareille modification n'est que purement hypothétique et n'est donc pas de nature à remédier aux nuisances précitées et qu'en toute hypothèse, cette possibilité de modification ne pourrait même pas intervenir à brève échéance et serait laissée à l'entière appréciation du bénéficiaire du permis. Il pointe également que l'acte attaqué autorise l'exploitation de commerces (grandes surfaces) en lieu et place de l'ancienne Cité administrative de l'État, ce qui engendrera une transformation radicale de son cadre de vie et créera de graves inconvénients, notamment en termes de fréquentation des lieux et de mobilité.

Le requérant fait encore valoir que s'agissant d'un projet mixte, la délivrance de l'acte attaqué autorise également la société bénéficiaire à exécuter le permis d'urbanisme qu'elle a obtenu le 6 août 2019 et dont les effets étaient jusqu'à présent suspendus. Il rappelle l'importance du projet et le gabarit des immeubles à construire et il affirme que le préjudice qui en découle est particulièrement grave, de sorte qu'une telle détérioration du cadre de vie justifie le recours à la procédure de suspension. Il ajoute que la réalisation du projet portera irrémédiablement atteinte à la servitude de vue sur la basilique de Koekelberg, ainsi que sur la ville basse et qu'il n'a, à cet égard, pas été tenu compte des avis défavorables de la Commission royale des monuments et sites. Ce préjudice est encore renforcé, selon lui, par le fait que le projet prévoit la suppression de la totalité des 397 arbres à haute tige existants sur le site (dont certains sont classés), ce qui ne manquera pas d'affecter durablement la typologie du quartier dans lequel il habite et d'entraîner une dépréciation de son

cadre de vie. Il invoque l'arrêt n° 247.194 du 2 mars 2020 selon lequel l'abattage de 11 arbres constitue un inconvénient sérieux justifiant le recours à la procédure de suspension et ce même si le permis querellé prévoit de replanter une haie. Il fait valoir que la suppression de ces arbres engendrera inmanquablement des phénomènes d'îlot de chaleur irréversibles (voir notamment page 720 de l'étude d'incidences), ce qui est particulièrement inquiétant au vu du réchauffement climatique et de ses conséquences en milieu urbain. Il conclut que les nuisances inhérentes au projet sont d'une gravité telle qu'il se justifie d'agir en suspension.

Il expose que, même examinée uniquement au regard du permis d'environnement, l'imminence du péril est évidente dans la mesure où le bénéficiaire du permis a déjà fait savoir qu'il entendait, vu la délivrance de l'acte attaqué, mettre celui-ci en œuvre et exécuter son projet, et il produit un courrier officiel en ce sens. Il considère que seule une suspension permettrait dès lors de prévenir l'atteinte grave qui est ainsi portée à ses intérêts.

S'agissant de l'extrême urgence, il expose que sa diligence pour introduire le présent recours ne peut être mise en doute. Quant à l'imminence d'une atteinte à ses intérêts, il ne la juge pas contestable dès lors que l'exécution de l'acte attaqué est de nature à engendrer dans son chef des conséquences dommageables irréversibles ou difficilement réversibles et que le bénéficiaire du permis a déjà fait savoir qu'il entendait mettre en œuvre le permis d'environnement et le permis d'urbanisme sans désespérer. Selon lui, l'extrême urgence est établie, une suspension sur base d'une procédure ordinaire ne pouvant intervenir dans un délai suffisamment bref pour remédier adéquatement au préjudice résultant de la mesure querellée.

Dans sa note d'audience, il fait notamment valoir que c'est l'attitude des parties intervenantes qui l'a amené à introduire la présente procédure en extrême urgence puisque, dès qu'elles ont obtenu le permis d'environnement, elles l'ont informé officiellement qu'elles allaient mettre en œuvre leur projet de manière imminente, ce qui démontre que c'est la délivrance du permis d'environnement qui permet la mise en œuvre de leur projet. Il rappelle qu'elles n'ont pas estimé devoir suspendre les travaux en raison des circonstances exceptionnelles liées à la crise du coronavirus et qu'elles n'ont changé de tactique que le 30 mars 2020. Selon lui, les parties adverse et intervenantes sont malvenues de s'autoriser de l'abattage déjà réalisé de 5 arbres et reporté pour les 392 autres puisque cet élément ne résulte que de leurs propres décisions. Pour le surplus, il insiste sur la nature du projet en tant que projet mixte et sur l'interdépendance des deux permis, d'urbanisme et d'environnement, nécessaires à sa réalisation. Il conteste la pertinence de la jurisprudence invoquée de part adverse et soutient que l'ensemble des incidences du

projet doit être pris en considération dans l'examen de l'urgence propre à la présente demande.

Il rappelle que la requête mentionne que la réduction du nombre d'emplacements de parking lui cause un préjudice important dans la mesure où elle engendrera assurément des problèmes importants en termes de mobilité. Il cite l'étude d'incidences (volume 3, page 1703) pour affirmer que la rénovation des parkings constitue la première phase prévue dans le calendrier des travaux et qu'elle sera donc mise en œuvre de manière imminente.

VI.2. Appréciation

Les éléments exposés pour la première fois dans la note d'audience du requérant au titre d'atteintes suffisamment graves à sa situation sont tardifs et, partant, irrecevables. En effet, il appartient au requérant d'exposer, dès la requête, l'ensemble des éléments de fait et de droit qui fondent, à son estime, l'urgence.

Il ressort de la requête que la majeure partie des inconvénients que le requérant fait valoir au titre de l'urgence sont inhérents, non à l'exécution de l'acte attaqué, mais à l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 6 août 2019. Tel est le cas des griefs formulés en ce qui concerne l'abattage des arbres, la perte de vue vers la basilique de Koekelberg et la ville basse, les vues directes sur le projet, et plus généralement l'urbanisation du site. Le requérant a introduit un recours en annulation contre ce permis d'urbanisme, mais il n'en poursuit pas, à ce jour, la suspension.

Il se prévaut de l'article 101, § 7, du CoBAT, qui dispose comme suit :

- « § 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.
Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.
Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.
Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.
Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis

d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision. »

L'article 176/1, alinéa 1^{er}, du même Code définit le projet mixte comme étant celui qui « au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme ». Il n'est pas contesté que le projet en cause répond à cette définition.

Dans l'article 101, § 7, du CoBAT, précité, le législateur a prévu la suspension du permis d'urbanisme jusqu'à l'obtention d'un permis d'environnement « définitif », ce terme étant défini par référence à l'épuisement des recours administratifs. Il a ensuite prévu que l'introduction d'un recours en annulation contre le permis d'environnement suspend la péremption du permis d'urbanisme, permettant ainsi au titulaire des permis d'attendre l'issue de ce recours avant de mettre son projet en œuvre, mais sans l'y obliger. Il n'a pas réglé les conséquences d'une suspension du permis d'environnement par le Conseil d'État.

Même en admettant qu'un arrêt ordonnant la suspension du permis d'environnement empêcherait la mise en œuvre du permis d'urbanisme, encore faudrait-il vérifier si l'urgence justifiant d'ordonner une telle suspension est établie.

À cet égard, il y a lieu de relever que si les dispositions du CoBAT et de l'ordonnance du 5 juin 1997, précitée, imposent qu'en cas de projet mixte les autorités compétentes procèdent en parallèle à l'examen des deux demandes, les décisions qui statuent sur ces demandes sont toutefois distinctes et régies par des législations différentes. Le mécanisme prévu par l'article 101, § 7, du CoBAT ne peut dès lors être invoqué pour obtenir indirectement la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme en sollicitant celle du permis d'environnement. L'effet juridique du permis d'environnement, consistant à permettre la mise en œuvre du permis d'urbanisme, ne constitue pas un inconvénient pouvant caractériser l'urgence. Pour justifier celle-ci, le requérant doit établir que l'exécution du permis d'environnement lui-même est de nature à lui causer des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. Cette exigence s'impose tout particulièrement lorsque, comme en l'espèce, le requérant s'abstient de demander la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme.

En tant qu'elle concerne la mise en œuvre du permis d'urbanisme, l'urgence dont le requérant se prévaut dans la présente affaire ne présente, dès lors, qu'un lien indirect avec l'exécution de l'acte attaqué.

Pour le surplus, en ce qui concerne les diverses installations couvertes par le permis d'environnement, les inconvénients allégués visent uniquement l'insuffisance du nombre d'emplacements de parking, laquelle serait de nature à entraîner un report de stationnement en voirie et des difficultés de mobilité dans le quartier.

Le requérant ne produit toutefois aucun élément permettant de conclure qu'il est personnellement exposé, de ce fait, à des inconvénients significatifs qui justifieraient de se prononcer en référé. Il ne démontre pas la réalité du risque de report de stationnement en voirie. S'il critique de manière générale l'appréciation de la partie adverse quant au nombre d'emplacements nécessaires, il n'avance aucun élément réfutant la motivation détaillée de l'acte attaqué sur ce point. Par ailleurs, il n'indique pas les caractéristiques de sa situation personnelle au regard de ce risque afin d'établir la gravité qu'il présenterait pour lui-même.

En outre, le péril ainsi allégué ne se réalisera qu'au fur et à mesure que les bâtiments et installations seront occupés.

Les arguments relatifs à l'absence d'évaluation des incidences de la réduction du nombre d'emplacements touchent au bien-fondé du moyen et non à la question de l'urgence.

Le requérant n'établit donc pas que l'examen de la présente affaire présente une urgence incompatible avec son examen au fond.

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.

VII. Indemnité de procédure et dépens

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme RAC 1 d'une part, et par les sociétés anonymes RAC 4, RAC 4 Development et RAC 6, d'autre part, sont accueillies.

Article 2

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée

Article 3

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4

Le présent arrêt sera notifié aux parties par courrier électronique.

Article 5

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros accordée à la partie adverse.

Les parties intervenantes supportent chacune le droit de 150 euros lié à leur intervention.

Ainsi prononcé par la XV^e chambre siégeant en référé le 7 avril 2020,
par :

Diane Déom,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Diane Déom