

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

n° 254.989 du 10 novembre 2022

A. 237.566/XV-5206

En cause :

1. **la commune d'Auderghem**,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
2. **d'URSEL** Edouard,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Alain MERCIER, avocat,
avenue du Col Vert, 3
1170 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Frédéric DE MUYNCK et
Lara THOMMES, avocats,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

Partie intervenante:

la société anonyme DHR PROJECTS,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe COENRAETS et
Ilias NAJEM, avocats,
boulevard de la Cambre, 36
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 25 octobre 2022, la commune d'Auderghem et Edouard d'Ursel demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « l'avis du collège d'Urbanisme du 12 mai 2022 tenant lieu, en l'absence de décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale suite à l'envoi d'une lettre de rappel, de permis d'urbanisme autorisant la SA DHR Projects à démolir deux maisons, un garage, une serre et à construire un immeuble de douze appartements et abattre quatre arbres sur un bien sis rue Jacques Bassem, 49-55 à Auderghem ».

II. Procédure

Par une ordonnance du 26 octobre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 novembre 2022.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 4 novembre 2022, la société anonyme DHR Projects demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

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

M^e Alain Mercier, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Lara Thommes, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Ilias Najem, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur au Conseil d'État, a été entendu 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 10 juillet 2019, la SA DHR Projects introduit une première demande de permis d'urbanisme en vue de démolir deux maisons, d'abattre quatre arbres et de construire un immeuble de douze logements, sur un bien sis rue Jacques Bassem, 49-55 à Auderghem.

Les parcelles concernées font partie d'un îlot délimité par les rues Jacques Bassem, Pierre Devis, l'avenue Paul Verheyleweghen et le boulevard du Souverain. Elles se situent en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) et en zone d'aléa d'inondation et de risque d'inondation. Les parcelles sont également reprises dans la zone tampon du parc du Bergoje, qui est classé Natura 2000. Un règlement communal d'urbanisme s'y applique également.

2. Le 14 novembre 2019, la commission de concertation émet un avis unanime défavorable sur ce projet.

3. Le 3 décembre 2019, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem refuse le permis d'urbanisme demandé.

4. Le 23 décembre 2019, la SA DHR Projects introduit un recours contre cette décision de refus devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

5. Le 27 février 2020, le collège d'Urbanisme estime que le permis d'urbanisme doit être refusé pour les motifs suivants :

« Considérant que le recours est recevable ;

Considérant que la demande a été introduite avant le 1^{er} septembre 2019, date d'entrée en vigueur du nouveau CoBAT ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale 3 façades de gabarit R+I+toiture à la Mansart et une maison unifamiliale 4 façades de gabarit R+I+ toiture à versants, construites sur trois parcelles contiguës ;

Considérant que la demande porte sur la démolition des deux maisons, l'abattage de 4 arbres et la construction d'un immeuble de 12 logements entre 2 pignons ;

Considérant que les parcelles se situent en zone inondable, dans la vallée de la Woluwe, à fleur de nappe phréatique ; qu'il convient d'étudier les incidences du projet sur l'environnement ;

Considérant que le projet implique une minéralisation des parcelles passant de 43 % à 80 % et contrevient à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'il n'améliore pas prioritairement les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et n'y favorise pas le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit une construction en sous-sol excédant l'emprise du bâti hors-sol de près de 200 m² pour l'aménagement d'une rampe d'accès au parking sous-terrain ; qu'elle est recouverte de terre sur 0,30 à 0,80 m d'épaisseur, conçue comme une toiture verte intensive en pente ;

Que cet aménagement est dérogoire à l'article 4, § 2, du titre I du RRU qui prévoit qu'une construction en sous-sol doit être couverte d'une couche de terre arable de 0,60 m au moins sur toute la surface non construite hors sol ;

Considérant que le projet déroge à l'article 5 du même titre en ce que la façade d'angle dépasse de 1 mètre la hauteur des constructions voisines ;

Considérant que les éléments techniques en toiture sont dérogoires à l'article 6, §3, en ce que les cabanons d'ascenseur ne sont pas intégrés dans la toiture ;

Considérant que les toitures plates de plus de 100 m² dérogent à l'article 13, alinéa, en ce qu'elles ne sont pas verdurisées ; que les panneaux solaires projetés en couvrent une part trop importante et dépassent le mur d'acrotère, ce qui n'est pas de bon aménagement ;

Considérant que l'esthétique des façades avant et de ses décrochages ne s'intègre pas au bâti traditionnel subsistant dans cette portion de la rue Bassem et dans la rue Verheyleweghen, composé principalement de maisons de type unifamilial de gabarit R+1, et rythmé par quelques trouées dans les ensembles de façades en alignement ;

Que, de surcroît, les matériaux, les menuiseries et les couleurs des façades à rues ne correspondent pas aux finitions des maisons avoisinantes essentiellement en briques ; que la jonction avec la toiture à la Mansart du n° 47 rue Bassem n'est pas traitée de manière harmonieuse ;

Qu'il s'ensuit que le projet implique une rupture de style avec les caractéristiques urbanistiques des constructions avoisinantes, ce qui contrevient à la prescription 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que le bâti ferme totalement l'angle formé par les rues Bassem et Verheyleweghen et ne prévoit pas de porosité en dialogue avec l'entrée du parc du Bergoje située en vis-à-vis ;

Considérant que le projet implique l'abattage de 4 arbres à haute tige et de divers massifs arbustifs insuffisamment compensé ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le projet exploite et imperméabilise les parcelles de manière excessive et ne s'intègre pas harmonieusement dans le bâti original environnant ; qu'il ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

[...] ».

6. Le 27 août 2020, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale refuse la demande de permis d'urbanisme.

7. Le 5 mars 2021, la SA DHR Projects dépose auprès de l'administration communale d'Auderghem une seconde demande de permis d'urbanisme visant à démolir deux maisons, un garage et une serre et construire un immeuble résidentiel de douze appartements et douze emplacements de parkings en sous-sol, ainsi qu'à abattre quatre arbres.

8. Le 30 mars 2021, l'administration communale accuse réception d'un dossier incomplet.

9. Le 2 juin 2021, des documents complémentaires sont déposés.

10. Le 28 juillet 2021, l'administration communale accuse réception du dossier complet de la demande de permis et elle sollicite l'avis du SIAMU.

11. Le 10 août 2021, le SIAMU émet un avis favorable moyennant le respect de certaines conditions.

12. Une enquête publique est organisée du 16 au 30 septembre 2021 et elle donne lieu à 82 réclamations, dont 42 lettres-type et une lettre comprenant dix signatures.

13. Le 14 octobre 2021, la commission de concertation reporte son avis.

14. Le 28 octobre 2021, la commission de concertation émet, sans unanimité, un avis défavorable au projet.

15. Le 9 novembre 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem émet un avis défavorable sur le projet.

16. Le 28 janvier 2022, l'administration communale transmet le dossier au fonctionnaire délégué pour avis.

17. Le 15 février 2022, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem refuse le permis d'urbanisme, pour des motifs identiques à ceux exprimés dans l'avis de la commission de concertation. Cette décision est notifiée à la SA DRH Projects par une lettre datée du 23 février 2022.

18. Le 17 mars 2022, la SA DHR Projects introduit un recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

19. Le 12 mai 2022, le collège d'Urbanisme rend un avis au terme duquel il estime que le permis doit être délivré pour les motifs suivants

« Considérant que le recours est recevable ;

Considérant que les parcelles concernées sont situées en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol ; que l'immeuble sis au n° 55 de la rue Jacques Bassem est repris à l'inventaire du patrimoine architectural depuis 2016 ; que les parcelles concernées par la présente demande sont situées dans la zone de tampon de 60 m autour du Parc du Bergoje (site Natura 2000) ;

Considérant que la demande a été introduite après le 1^{er} septembre 2019, date d'entrée en vigueur du nouveau CoBAT ;

Qu'elle porte sur deux immeubles de gabarit R + 1 + toiture à versants (une villa et une maison 3 façades) abritant, en situation de droit, deux maisons unifamiliales ;

Qu'elle vise leur démolition, l'abattage de 4 arbres situés à proximité de l'alignement dont un magnolia imposant et la construction d'un immeuble de

12 logements entre deux pignons (l'un existant et l'autre créé suite à la démolition de la maison mitoyenne) ;

Considérant que la présente demande fait suite à deux décisions de refus relatives à, d'une part, une demande de permis d'urbanisme (n° 16578) tendant à démolir deux maisons et à construire un immeuble de 7 logements et 7 maisons unifamiliales et, d'autre part, une demande de permis d'urbanisme (n° 17403) tendant à démolir 2 maisons et construire un immeuble de 12 logements, introduite en 2019 ;

Considérant que la demande actuelle présente, à titre principal, les différences suivantes par rapport à la demande n°17403 précitée :

- la création d'un niveau entièrement en sous-sol ;
- l'installation d'un ascenseur à voitures ;
- la suppression de la rampe d'accès au parking ;
- la modification du revêtement des façades ;

Considérant que, d'un point de vue procédural, la requérante estime que l'autorité de première instance ne pouvait statuer sur la demande avant l'expiration du délai de 45 jours dont disposait le fonctionnaire délégué pour rendre son avis en application de l'article 126, § 9, dernier alinéa, du CoBAT ;

Qu'il apparaît en effet qu'en application de cette disposition, le délai dont bénéficiait le fonctionnaire délégué pour rendre son avis expirait que le 14 mars 2022, de sorte que la décision dont recours, adoptée par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem en sa séance du 15 février 2022 a été rendue sans que le délai imparti au Fonctionnaire délégué pour rendre son avis ne soit expiré ;

Considérant cependant que le recours visé à l'article 181 du CoBAT est un recours administratif organisé en réformation, de sorte que la décision sur recours du gouvernement se substitue à la décision du fonctionnaire délégué (C.E., n° 249.142 du 4 décembre 2020, Engin) ; qu'une telle décision, qui se substitue à celle adoptée par l'autorité administrative de première instance, purge les vices qui auraient pu l'affecter (C.E., n° 244.656 du 28 mai 2019, a.s.b.l. Abbaye Notre-Dame de Saint-Rémy) ; qu'il s'ensuit que cette critique procédurale n'est pas de nature à entraîner *per se* la réformation de la décision querellée ;

Considérant que suivant l'étude patrimoniale déposée par la requérante, la villa sise au n° 55 de la rue Bassem a été construite à la fin du 19^{ème} siècle, puis agrandie en 1921 ; que sa dernière rénovation date de 2001 ; qu'elle présente un volume important et une implantation singulière, puisqu'elle est placée de biais sur la parcelle alors que les autres immeubles de la rue sont construits à l'alignement ; que l'auteur de cette étude souligne que l'immeuble est repris comme "weining gedenkwaardig" (peu remarquable) à l'inventaire Sint-Lucasarchief de Bruxelles ; qu'à son estime, "le principal motif de la valeur patrimoniale limitée et quasi inexistante de cet immeuble (...) et justifié par le fait que les façades extérieures en briques de style historisant ont été modifiées voici quelques décennies en façade recouverte d'un enduit lisse, une finition qui est en contradiction flagrante avec le style de construction historisante d'origine datant de la fin du 19^{ème} siècle. Actuellement, on ne retrouve plus de trace non plus des percements des fenêtres d'origine ni de la menuiserie 'bel-époque' " ; que seules ont été conservées des éléments de l'escalier d'origine et quelques chambranles et portes à panneaux d'origine aux étages, de même que quelques éléments à chevrons de la fin du 19^{ème} siècle ; que suivant cette étude, la maison 3 façades sise au n° 49 de la rue Bassem a été construites entre 1925 et 1935 ; qu'elle a été rénovée en profondeur, de sorte qu'elle ne conserve que très peu d'éléments esthétiques ou techniques d'origine ;

Considérant que le caractère remarquable d'un bien immobilier est établi au regard de critères liés à sa qualité, son authenticité, son caractère historique, sa rareté, son exemplarité ou son caractère irremplaçable ;

Que la villa sise au n° 55 de la rue Bassem a été fortement modifiée depuis sa construction ; que son enveloppe a été agrandie successivement à travers les décennies ; que ces décors extérieurs (briques, fenêtres, menuiseries, ...) et intérieurs ont presque entièrement disparu ; que ses décors intérieurs ont, à l'exception de l'escalier, été remplacés ; qu'elle ne fait l'objet d'aucune mesure de protection patrimoniale ; que sa démolition peut être autorisée ;

Que la maison 3 façades sise au n° 49 de cette même rue présente une esthétique sobre ; que les matériaux mis en œuvre (brique et béton) ne sont pas remarquables ; que ses décors intérieurs ont presque entièrement disparu, à l'exception de quelques portes standardisées typiques des années 20 ; qu'elle n'est ni authentique, ni rare, de sorte que sa démolition peut être autorisée ;

Considérant qu'aucun des quatre arbres dont l'abattage est envisagé ne fait l'objet d'une mesure de protection ; que leur maintien est incompatible avec la mise en œuvre du projet, qui s'accompagne d'une mise en valeur paysagère de l'intérieur d'îlots et de diverses plantations ; que leur abattage peut être autorisé ;

Considérant que les parcelles sont, en partie, situées dans une zone tampon de 60 m autour du parc du Bergoje, qui est un site Natura 2000 ; que les parcelles et les différents jardins qui composent l'îlot ne sont cependant pas repris sur ce site Natura 2000, de sorte qu'il n'existe aucune liaison entre ceux-ci, ni en droit ni en fait ; que le projet tend à refermer l'îlot, sur le modèle des trois autres îlots qui constituent ce côté de la rue Jacques Bassem ; que cette intervention permet d'apporter une cohérence urbanistique à cette voirie communale ; qu'il n'existe par ailleurs aucune disposition légale ou réglementaire qui soumettrait le projet à une évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que le projet est conforme à l'inscription de la zone d'habitation au PRAS ; qu'il est compatible avec la prescription 0.6 du PRAS, dans la mesure où il tend à refermer l'îlot en y maintenant une vaste zone de pleine terre de 230,5 m² ; qu'un plan paysager divisant la parcelle par plusieurs haies vives et envisageant la plantation de diverses espèces est proposé ; qu'il est conforme par ailleurs à la prescription 2.5.2 du PRAS, en ce que les caractéristiques urbanistiques du projet s'accordent, par leur volumétrie et leur alignement, à celles du cadre urbain environnant ; que plusieurs immeubles à appartements sont déjà construits le long de la rue Bassem et de l'avenue Verheyleweghen ;

Considérant que le volume d'angle présente une hauteur légèrement plus élevée (0,1 m) que l'immeuble voisin le plus haut, situé rue Bassem n° 47 ; que le projet déroge, sur ce point, aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU suivant lesquels la hauteur de la façade et de la toiture d'une construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée ; que cette dérogation minime peut être accordée, dès lors que ce volume n'est pas directement relié aux immeubles voisins, qu'il souligne de manière significative l'angle bâti et rompt la monotonie du projet ; que les représentants de la requérante confirment en séance qu'aucun volume technique de ventilation ne sera ajouté en toiture ;

Que le projet est également dérogatoire à l'article 6, § 3, du Titre I du RRU, en ce que les deux cabanons d'ascenseur dépassent de la toiture ; qu'en raison cependant de ce faible dépassement (0,45m) et de leur localisation côté jardin qui les rend peu perceptible depuis l'espace public, cette dérogation peut être autorisée ;

Que le projet est également dérogatoire à l'article 13 du Titre I du RRU, en ce que sa toiture plate, pourtant non accessible et présentant une surface supérieure à 100 m², n'est pas entièrement verdurisée ; que cette dérogation peut être acceptée, dans la mesure où elle résulte de l'installation de panneaux photovoltaïques sur une partie importante de la toiture plate, qui permet de valoriser une source d'énergie renouvelable ;

Considérant que les immeubles sis rue Jacques Bassem et avenue Verheyleweghen présentent généralement des gabarits R + 1 + toiture à versants ; que leur auteur est similaire à celle du projet, qui présente un gabarit R + 2 + toiture plate ; que le gabarit proposé s'intègre dans son environnement bâti ;

Considérant que suivant le relevé du Géomètre-Expert Artois, le front de bâtisse de l'immeuble sis au n° 47 de la rue Jacques Bassem est implanté en léger retrait (0,19 m) par rapport à l'alignement ; que le projet s'implante en alignement du front de bâtisse de cet immeuble ; que c'est pour cette raison que la requérante sollicite formellement des dérogations relatives à l'implantation du projet, dès lors qu'une zone de recul entièrement imperméabilité de quelques centimètres précède sa façade ; que l'autorité de première instance a accordé ses dérogations "minimes et sans impact" aux dispositions suivantes : art. 3 du Titre I du RRU, art. 11 du Titre I du RRU et art. 4 du règlement communal d'urbanisme ; que ces dérogations qui ne s'expliquent que par l'implantation historique des maisons situées sur cette portion de la rue Jacques Bassem, sont minimales et sans impact ; qu'elles peuvent être accordées ;

Considérant que les parcelles concernées sont situées à l'angle de deux voiries communales qui ne présentent pas de qualité architecturale particulière ; que les maisons unifamiliales et les petits immeubles à appartements du quartier, principalement construits entre les années 30 et les années 60, ne présentent pas de caractéristiques urbanistiques particulières ; que le projet n'est pas situé dans le périmètre de protection d'immeubles classés ; qu'il n'est pas repris en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ; que les façades proposées, par leur volumétrie et les matériaux mis en œuvre, s'intègrent au bâti existant ;

Considérant que les logements proposés présentent de belles qualités d'habitabilité ; que la plus petite chambre de l'appartement A.0.1. est dérogatoire à l'article 10 du Titre II du RRU, en ce qu'elle présente une surface nette éclairante de 1,93 m² au lieu des 2,13m² minimum requis ; que la plus grande chambre de l'appartement B.1.1. est dérogatoire à ce même article, en ce qu'elle présente une surface nette éclairante de 1,89m² au lieu des 2,07m² minimum requis ; que ces dérogations sont minimales et ne remettent pas en cause l'habitabilité des logements ; qu'elles peuvent donc être accordées ;

Considérant que le projet prévoit des locaux pour le rangement des poussettes dans les cages d'escalier communes et de nombreux emplacements pour les vélos au niveau souterrain ; que ce dernier est accessible par un ascenseur pour voiture, un ascenseur pour personnes et un escalier ; qu'il est donc facilement accessible depuis la rue que depuis les appartements ; que ce niveau comporte également un local partagé pour l'entreposage des ordures ménagères ; que le projet est conforme aux articles 16,17 et 18 du Titre II du RRU ;

Qu'il s'ensuit que le permis d'urbanisme sollicité doit être octroyé ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

20. Le 13 juillet 2022, la commune d'Auderghem écrit au secrétaire d'État chargé de l'Urbanisme ce qui suit :

- « Le 17 mai dernier, nous recevions l'avis du collège d'Urbanisme émis dans le dossier repris sous rubrique et dont vous trouverez copie en annexe de la présente. La teneur de cet avis nous a surpris tant il s'éloigne des avis antérieurs et contredit toutes les décisions précédentes qui refusaient le permis sollicité.

Cet avis suggère au gouvernement de délivrer le permis d'urbanisme sollicité par la SA DHR Projects.

Le délai de 60 jours qui est octroyé au gouvernement pour se prononcer sur le dossier est aujourd'hui écoulé. Par conséquent, nous supposons qu'un rappel vous sera adressé par le demandeur.

Nous vous saurions donc gré de nous transmettre, le cas échéant, copie de ce rappel.

Par ailleurs, nous nous permettons d'attirer votre attention sur les précédentes décisions adoptées dans ce dossier ainsi que sur les nombreuses doléances des riverains à l'encontre du projet. Nous espérons donc que le gouvernement aura à cœur de décider dans le délai qui lui est imparti et de confirmer le refus de permis émis par notre collège ».

21. Le 18 juillet 2022, le conseil de la SA DHR Projects adresse un rappel au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

22. Par une lettre recommandée datée du 27 septembre 2022 et reçue le 29 septembre 2022, le secrétaire d'État chargé de l'Urbanisme écrit à la commune d'Auderghem ce qui suit :

- « Dans le cadre du recours au Gouvernement repris sous rubrique, vous avez introduit une lettre de rappel daté du 13 juillet 2022, conformément à l'article 188/3 du CoBAT.

Je vous informe qu'en vertu de ce même article, le délai de trente jours imparti au Gouvernement pour rendre sa décision était à présent dépassé et qu'à défaut c'est l'avis favorable du Collège d'urbanisme qui tient lieu de décision.

Le permis est donc octroyé.

Le présent courrier est adressé à toutes les parties ».

23. Par une lettre recommandée datée du 28 septembre 2022 et reçue le 30 septembre 2022, le collège d'Urbanisme écrit à la commune d'Auderghem ce qui suit :

- « Par un courrier daté du 27 septembre 2022, le secrétaire d'État Pascal Smet a informé le collège d'Urbanisme qu'en vertu de l'article 188/3 du CoBAT, l'avis favorable n° 22/3813 émis par le collège d'Urbanisme le 12 mai 2022 tenait lieu de décision d'octroi du permis d'urbanisme sollicité par la S.A. DHR Projects.

Ce faisant, la décision de refus émis en première instance par le collège des bourgmestres et échevins d'Auderghem et réformée.

Je vous invite à trouver sous ce couvert les plans de la demande revêtus, pour octroi, du cachet du collège d'urbanisme ».

24. Le 6 octobre 2022, le conseil de la commune d'Auderghem demande officiellement au conseil de la SA DHR Projects de l'informer du calendrier prévu par celle-ci et de lui indiquer si elle prévoit de mettre en œuvre le permis à plus ou moins brève échéance.

25. Le 10 octobre 2022, le conseil de la SA DHR Projects écrit ce qui suit:

« J'ai interrogé ma cliente quant à ses intentions et suis dans l'attente de sa réponse. Je ne manquerai pas de vous revenir lorsque celle-ci m'aura fixé ».

26. Par une lettre recommandée du 14 octobre 2022 et reçue le 17 octobre 2022, la SA DHR Projects écrit à la commune d'Auderghem ce qui suit :

« Nous avons l'honneur de vous informer par la présente et suivant le document n° 1 en annexe du commencement des travaux autorisés de par le permis d'urbanisme précité pour notre projet rue Bassem 49-55.

Les travaux débiteront en date du lundi 7 novembre 2022.

Pour votre bonne information, nous joignons également copie du document n° 2 adressé en parallèle au fonctionnaire délégué ».

IV. Intervention

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 4 novembre 2022, SA DHR Projects demande à être reçue en qualité de partie intervenante. Dès lors qu'elle est la bénéficiaire du permis attaqué, il y a lieu d'accueillir son intervention.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VI. Exposé de l'extrême urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

Après avoir décrit les caractéristiques de son habitation, le second requérant indique que la construction du bâtiment projeté provoquera une perte substantielle de lumière et d'ensoleillement dans les pièces de vie importantes de cette habitation. Selon lui, cet inconvénient est d'autant plus grave et anormal que l'apport de lumière provient exclusivement du côté de l'habitation situé en face de la construction autorisée. Il note que la construction projetée entraînera une perte d'intimité anormale pour lui et sa famille car ils auront à subir des vues directes et plongeantes dans leurs pièces de vie et relève que cet inconvénient est aggravé parce que la construction projetée sera en surplomb du trottoir. Il considère que cette construction sera également de nature à engendrer une modification substantielle de son cadre de vie familiale, puisqu'il s'agit d'aménager un immeuble comportant douze logements en lieu et place de deux habitations unifamiliales, ce qui constitue une rupture avec le bâti environnant constitué de petits immeubles d'habitation unifamiliales. Il ajoute que l'ampleur de la construction en sous-sol est telle qu'elle nécessitera un rabattement de la nappe phréatique (qui affleure entre 2,1 et 2,6 mètres sous le niveau du sol), alors que le quartier est déjà en zone inondable. Il fait valoir que si le projet prévoit l'aménagement d'un bassin d'orage destiné à récolter les eaux pluviales, rien n'a été prévu pour compenser les effets de la construction sur la nappe phréatique et il craint par conséquent que celle-ci ne remonte dans les caves des habitations voisines, dont la sienne. Il considère que cet élément n'a pas été pris en compte par le collège d'Urbanisme. Il estime que chacun des inconvénients graves décrits ci-dessus sera très difficilement réversible, sinon irréversible, après la construction du bâtiment, même en cas d'annulation du permis au terme de la procédure au fond. Selon lui, non seulement le préjudice serait ainsi déjà réalisé mais, en outre, il est douteux (au vu de la jurisprudence des juridictions civiles et pénales qui considèrent que celui qui construit sur la base d'un permis illégal disposait malgré tout d'une autorisation) qu'une annulation du permis puisse entraîner la remise des lieux dans le pristin état.

La première requérante relève que la mise en œuvre de l'acte attaqué porterait gravement atteinte à ses prérogatives en matière d'aménagement du territoire, puisqu'elle a systématiquement refusé d'autoriser le projet litigieux. Elle souligne qu'elle a été saisie de 82 réclamations dénonçant le caractère disproportionné du projet, la modification fondamentale qu'il entraînerait en terme de cadre de vie, les atteintes à l'intimité des riverains de l'îlot et des maisons en vis-

à-vis, ainsi que les importants problèmes de mobilité et de stationnement. Selon elle, ces éléments constituent des inconvénients graves qui justifient qu'elle sollicite la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme devant le Conseil d'État, eu égard à sa mission d'assurer le bien-être de ses habitants et de veiller au bon aménagement de son territoire. Se fondant sur l'enseignement de l'arrêt n° 248.575 du 13 octobre 2020, elle entend également se prévaloir de l'inconvénient grave résultant des conséquences que le projet risque d'engendrer sur la nappe phréatique, notamment en termes d'inondations dans les caves des habitations voisines.

En ce qui concerne la diligence à agir, les requérants observent que ce n'est que lors de la réception d'une lettre recommandée de la SA DHR Projects, soit le 17 octobre 2022, qu'ils ont été informés du fait que le permis attaqué serait mis en œuvre le 7 novembre 2022. Quant à l'imminence d'une atteinte à leurs intérêts, ils estiment qu'elle n'est pas contestable dès lors que l'exécution de l'acte attaqué est de nature à engendrer dans leur 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'urbanisme sans désespérer.

VI.2. *Appréciation*

Selon l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte est invoqué.

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Le paragraphe 4 de l'article 17, précité, prévoit la mise en œuvre d'une procédure dérogatoire dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le traitement ordinaire de la demande de suspension. L'extrême urgence à l'appui du recours à cette procédure encore plus spécifique que celle du référé ordinaire, suppose que cette procédure exceptionnelle soit à même de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas. Il faut que l'extrême urgence soit évidente pour tout le monde ou expliquée de manière incontestable par le demandeur dans sa requête, ce qui implique que celui-ci

montre, en se fondant sur des éléments précis et concrets, que si la suspension de l'exécution de l'acte attaqué avait lieu au terme de la procédure ordinaire, elle interviendrait de manière irrévocablement tardive pour prévenir le dommage. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa requête.

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel dès lors que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Compte tenu de ce qui précède, à partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance.

En l'absence d'information obtenue à cet égard, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension ou de mesures provisoires selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

Lorsque les informations obtenues font état de la volonté du bénéficiaire du permis litigieux de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec l'instruction d'un recours en annulation, le requérant diligent est en mesure d'assortir sa requête d'une demande de suspension ordinaire, voire d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence si le chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet,...), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

En l'espèce, interrogée par l'auditeur rapporteur, la partie intervenante a déposé un planning du chantier montrant que ce dernier est divisé en deux phases : une première, consacrée aux démolitions et aux abattages, a déjà pris court et se termine le 23 décembre 2022, tandis que la seconde, relative aux constructions, n'est censée débiter que le 14 février 2023.

Parmi les nombreux inconvénients liés à une exécution immédiate de l'acte attaqué invoqués par les requérants dans leur requête, aucun n'est en lien direct avec les démolitions et abattages prévus dans la première phase du chantier. Même le rabattement de la nappe phréatique qui est effectivement prévu dans le cadre du projet autorisé par l'acte attaqué ne devrait pas intervenir avant le début de la partie du chantier qui sera consacrée aux fondations profondes, qui est prévue pour le 17 avril 2023 selon le planning précité.

S'il ne peut être reproché aux requérants d'avoir manqué de diligence en introduisant une requête en suspension d'extrême urgence quelques jours après avoir eu connaissance de la date du début du chantier, à un moment où ses différentes phases ne leur avaient pas été dévoilées, il n'en demeure pas moins que l'imminence d'un péril est une autre condition de l'extrême urgence qui doit être objectivement vérifiée et qu'il n'est pas démontré qu'une demande de suspension introduite selon la procédure ordinaire ne pourrait aboutir avant le début des travaux consacrés aux fondations profondes. À supposer qu'une telle demande ait été introduite et qu'aucun arrêt n'ait été rendu en temps utile, les requérants auraient alors la possibilité d'introduire une demande de mesures provisoires d'extrême urgence à ce moment.

Dans ces conditions, l'extrême urgence n'est pas établie.

L'une des conditions requises par l'article 17, §§ 1^{er} et 4, 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, selon la procédure d'extrême urgence, fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

VII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande, en la réduisant toutefois au montant de base de 770 euros en l'absence de motif de majoration.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par SA DHR Projects est accueillie dans la présente procédure.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les parties requérantes supportent les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, la contribution de 24 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros accordée à la partie adverse.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le 10 novembre 2022, par :

Marc Joassart,
Caroline Hugé,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Marc Joassart