

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

n° 256.985 du 29 juin 2023

A. 238.452/XV-5354

En cause : 1. **la société à responsabilité limitée**
 GLOBAL TRADE 360,
 2. **KHABER** Taous,
 3. **DELAERE** Annie Rita,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Nathan MOURAUX, avocat,
 rue de la source 68
 1060 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Camille COURTOIS et
Frédéric DE MUYNCK, avocats,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

Partie requérante en intervention :

la société à responsabilité limitée
LES PETITS RIENS IMMO,
ayant élu domicile chez
M^e Lauriane OLIVIER, avocat,
rue des Colonies, 56/6
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 février 2023, la société à responsabilité limitée (SRL) Global Trade 360, Taous Khaber et Annie Rita Delaere demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2022 octroyant un permis d'urbanisme à la S.R.L. Les Petits Riens Immo ayant pour objet de “transformer et changer la destination d'un bâtiment existant (labo pharmaceutique) en centre de jour pour personnes sans-abris” sur un bien situé avenue Van Volxem, 328 à [...] Forest » et d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 17 mars 2023, la société à responsabilité limitée (SRL) Les Petits Riens Immo demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

Par une ordonnance du 31 mai 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 juin 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e Nathan Mouraux, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^{es} Camille Courtois et Alexandre Deville, avocats, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Lauriane Olivier, avocat, comparaisant pour la partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

En application de l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, « lorsque la partie adverse ne transmet pas le dossier administratif dans le délai fixé, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts ». En l'espèce, le dossier administratif a été déposé sur la plateforme électronique les 14 et 24 avril 2023 alors que la partie adverse était tenue de le déposer avant le 21 mars 2023.

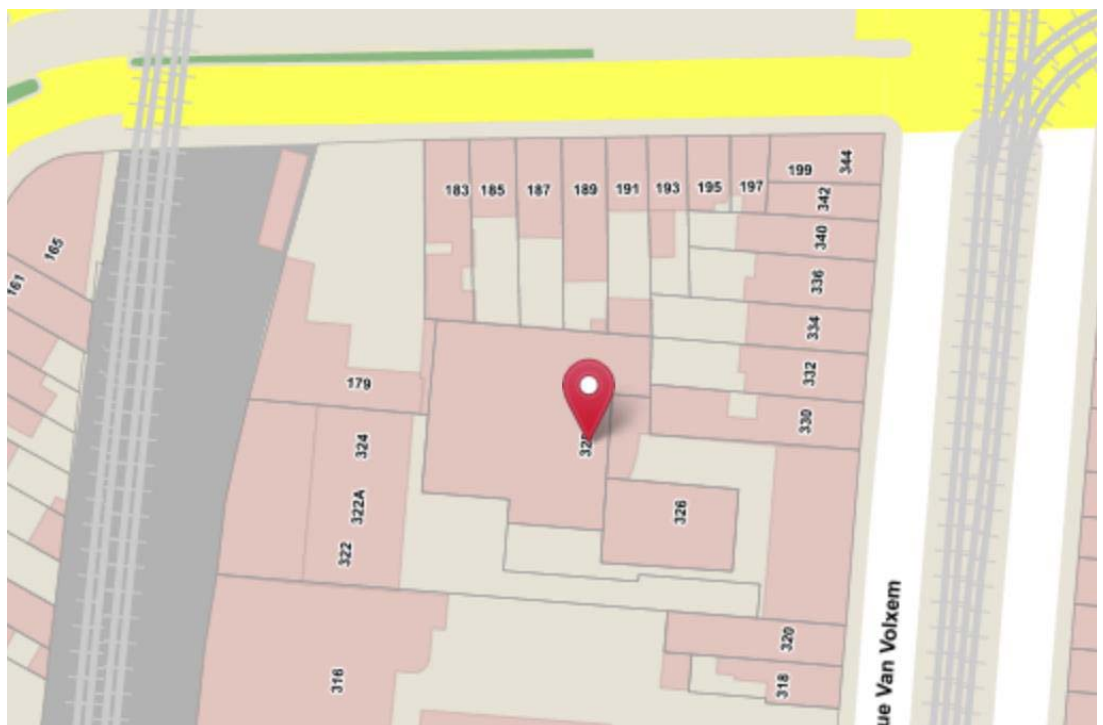
Les parties requérantes et intervenante s'accordent à exposer les faits suivants :

1. Le 11 avril 2022, la société à responsabilité limitée (SRL) Les Petits Riens Immo introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet de « transformer et changer la destination d'un bâtiment existant (labo pharmaceutique) en centre de jour pour personnes sans-abris », sur une parcelle située avenue Van Volxem 328 à Forest.

La parcelle est située en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Le bien concerné par la demande se situe en intérieur d'îlot.

La configuration des lieux se présente comme suit :



L'accès au bâtiment se fait par une cour intérieure accessible via un passage sous le porche du bien sis au numéro 326 et qui accueille six emplacements de parking (sous le bâtiment sur pilotis mitoyen) ; le bâtiment se compose de différents volumes interconnectés présentant des gabarits variables RDC, R+1 et R+2; ces volumes fonctionnent comme un seul bâtiment affecté en laboratoire pharmaceutique.

La demande du permis vise à modifier l'affectation du bâtiment en intérieur d'îlot en équipement d'intérêt collectif, à savoir en centre social intégré de jour reprenant un centre de jour, un service de guidance à domicile, une équipe ambulatoire en santé mentale et un centre d'aide aux personnes.

Il est précisé dans la demande que 50 à 100 personnes y seront accueillies chaque jour, du lundi au vendredi de +/- 9 heures à 17 heures.

La note explicative jointe à la demande précise notamment ce qui suit :

« COUR :

Le projet prévoit une réduction des places de parking de voiture (6 en situation existante) au profit des vélos et espaces verts. En effet, 3 places de parking voiture sont conservés et 3 places sont libérées et aménagées en espace de stationnement pour vélo.

[...]

Le projet a pour ambition de verduriser l'intérieur d'îlot. Néanmoins, le site présente une réserve pour la "pleine terre". En effet, la parcelle étant reprise en catégorie 3 dans l'inventaire de l'état des sols de Bruxelles Capitale – parcelles polluées sans risques, cela implique :

- Une interdiction de cultiver un jardin potager
- Un maintien de revêtement en dur (véto, asphalte, etc)
- Une excavation uniquement avec un projet d'assainissement ou un projet de gestion des risques

[...]

Dès lors qu'en situation existante, la cour est entièrement minéralisée et qu'elle accueille 6 emplacements de parking, la situation projetée permet une nette amélioration de l'intérieur de l'îlot par la réduction du nombre d'emplacements de parking compte tenu de leurs horaires d'utilisation ainsi que par la verdurisation avec les bacs plantés ».

2. Le 7 juillet 2022, la demande fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet.

3. Le 15 juillet 2022, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente émet un avis favorable sous respect de conditions reprises dans la section « Motivation » de son rapport.

4. Une enquête publique est organisée du 25 août au 23 septembre 2022 et suscite 13 réclamations et une pétition parmi lesquelles figure les remarques des parties requérantes.

5. Le 4 octobre 2022, la commission de concertation donne un avis « favorable sous conditions (unanime) ». Ces conditions sont les suivantes :

- «
- Clarifier et corriger le cadre II du formulaire annexe I en précisant les parcelles concernées par la demande : fournir le cas échéant l'annexe II complétée pour les parcelles concernées (21007A0013/00H006 et 21007A0013/00G006)
 - Enregistrer la servitude d'éclairement pour les 5 fenêtres sur le pignon mitoyen gauche, se conformer à la mention de l'acte de vente "à vitrage mat et barreaux" lorsque nécessaire, ou respecter le code civil ;
 - Prévoir une installation technique afin d'assurer l'absence de nuisance en termes de bruit et d'odeurs des activités prenant place dans le lieu ;
 - Respecter les recommandations de l'avis SIAMU et notamment la localisation et la fermeture du local poussette ;
 - Se conformer à l'avis Access&Go : Prévoir une largeur de libre passage de 95 cm (feuille de porte de 103 cm) pour la porte d'entrée et 85 cm pour la porte du sas ; Prévoir une aire de rotation de 150 cm en dehors du débattement de la porte du sas de toilette ; Déplacer la table communautaire.
 - Limiter l'accès à la partie latérale de la cour, par exemple prévoir des plantations ou bacs à plantes fixes en veillant à ne pas entraver la circulation des véhicules de secours ;
 - L'aménagement paysager des toitures et des bacs devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;
 - Fournir une note détaillant le système de gestion des eaux (détails des surfaces de volumes, récupération, tamponnage, infiltration) et la justification de son dimensionnement.

La dérogation au RRU Titre I article 4 est nulle et non avenue.

La dérogation au RRU Titre I article 13 est acceptée pour les motifs énoncés ».

6. Le 7 novembre 2022, le fonctionnaire délégué notifie à la demanderesse de permis la décision d'imposer, sur la base de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT), des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande.

7. Le 25 novembre 2022, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés, sur la base de l'article 177/1, § 1^{er}, du CoBAT, visant à répondre à l'avis de la commission de concertation. Ils sont accompagnés du formulaire de demande adapté, d'une note de gestion des eaux de pluie et d'une note explicative complémentaire. Parmi les modifications apportées, figurent « différents dispositifs techniques (panneaux anti-bruit) et végétaux (plantes grimpantes) [...] mis en place afin de limiter les nuisances sonores dans la cour, et il est rappelé que la cour n'est pas un espace de séjour dans le projet ».

8. Le 12 décembre 2022, la partie adverse octroie le permis d'urbanisme sollicité, estimant que la demande telle que modifiée rencontre les conditions émises par la commission de concertation.

Il s'agit de l'acte attaqué, lequel fait l'objet d'un affichage du 23 décembre 2022 au 9 janvier 2023.

IV. Intervention

En tant que bénéficiaire du permis attaqué, la SRL Les Petits Riens Immo a intérêt à intervenir dans la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention.

V. Conditions de la suspension

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.

VI. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes font valoir que l'acte attaqué a été délivré le 12 décembre 2022 et est donc actuellement exécutoire. Elles estiment qu'il existe un risque certain que le projet autorisé puisse être achevé avant que le Conseil d'État n'ait pu statuer sur le recours en annulation et en déduisent que l'urgence, sous son aspect portant sur l'immédiateté, est manifestement établie. Elles soutiennent que la partie intervenante ne cache pas ses intentions de réaliser les travaux d'aménagement dans les plus brefs délais, après l'obtention du permis d'urbanisme et constatent que le rapport d'incidence prévoyait déjà le commencement des travaux dans le mois de l'obtention du permis d'urbanisme.

Sur la base de ces informations, elles considèrent probable que les travaux soient terminés et, en tout cas, à un stade de développement très avancé (gros oeuvre achevé, ...) avant le prononcé d'un arrêt d'annulation, et affirment qu'en l'absence de suspension de l'exécution du permis, la procédure de rétablissement des lieux dans leur *pristin* état ou la mise en conformité du projet sont aléatoires.

S'agissant « des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond » et de leur

« irréversibilité », elles considèrent que la mise en œuvre du projet immobilier tel qu'autorisé par l'acte attaqué risque de provoquer des dommages irrémediables aux commerces du quartier dont celui de l'une d'elles, laquelle indique avoir investi durant l'été 2022 pour l'ouverture d'un nouveau restaurant « qui sera nécessairement impacté par le futur projet voisin – impliquant un risque de perte de chiffre d'affaires conséquente ». Elles ajoutent que la troisième partie requérante est une dame âgée habitant au premier étage du bien situé avenue Van Volxem, 326, qui craint fortement de se voir importunée par les allées et venues d'un nombre important de membres du centre.

VI.2. Examen

1. Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, 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. L'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne « un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées ».

2. 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 qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond.

3. Il résulte de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991, précité, que le requérant supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'il allègue. Il lui revient ainsi d'identifier *ab initio* et *in concreto* dans sa requête, pièces à l'appui le cas échéant, les circonstances qui justifient concrètement l'urgence, le Conseil d'État ne pouvant avoir égard à des éléments produits après le dépôt de la demande de suspension. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Cet exposé ne se confond pas avec celui des moyens, l'urgence étant une condition distincte.

4. En l'espèce, les parties requérantes allèguent deux inconvénients graves liés à l'exécution de l'acte attaqué.

5. Le premier est relatif à une importante perte de chiffre d'affaires d'un nouveau restaurant qui serait exploité par l'une des parties requérantes. Outre que ce restaurant n'est pas identifié, les parties requérantes n'étaient pas leur affirmation. Or, les répercussions que pourrait avoir l'ouverture d'un centre d'accueil de jour pour personnes sans abri sur le chiffre d'affaires d'un restaurant situé à proximité n'apparaît pas d'évidence, d'autant que sa situation en intérieur d'îlot le rendra peu visible. Partant, le risque de dommage allégué n'est pas démontré.

6. Le second inconvénient tient en la crainte de la troisième partie requérante, de se voir importunée par des allées et venues de membres du centre de jour, en projet. Sous la rubrique consacrée à la recevabilité de la requête, il est précisé que le balcon de cette requérante, qui est situé à 2,50 mètres du sol, donne sur la cour et l'intérieur d'îlot où se situera le projet litigieux. L'inconvénient grave que présenterait pour la requérante le passage des « 50 à 100 personnes » qui seront accueillies au centre du lundi au vendredi de 9 à 17 heures, n'apparaît pas d'évidence, d'autant que l'acte attaqué mentionne expressément qu'aucune activité n'est prévue en extérieur, et que le demandeur indique « son intention de placer des dispositifs permettant de limiter la propagation du bruit dans l'îlot par le placement notamment de panneaux acoustiques dans le hall extérieur d'accès au bâtiment ». Les parties requérantes n'étaient d'aucune manière leur allégation. Par ailleurs, la parcelle concernée est située en zone de forte mixité au PRAS, c'est-à-dire, dans une zone notamment affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. Par conséquent, si la circulation des utilisateurs de ce type d'équipements peut être constitutive de désagréments, elle fait également partie des aléas liés à une zone qui permet de les accueillir. Partant, la gravité du risque de dommage allégué n'est pas démontrée.

7. L'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusions

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 SRL Les Petits Riens Immo est accueillie.

Article 2

La demande de suspension est rejetée.

Article 3

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le 29 juin 2023, par :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly