

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

n° 262.501 du 27 février 2025

A. 244.017/XV-6168

En cause : **la société anonyme BORDET OFFICE,**
ayant élu domicile chez
M^e Ilias NAJEM, avocat,
rue de l'Aurore 4
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME et
Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
rue de la Luzerne 40
1030 Bruxelles.

Partie requérante en intervention :

la société à responsabilité limitée EVERE CASERNE,
ayant élu domicile chez
M^e Geoffroy GENERET, avocat,
rue Capitaine Crespel 2-4
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 23 janvier 2025, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de « la décision du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 octobre 2024 octroyant à la SRL Evere Caserne (Equilis Belgium) un permis d'urbanisme relatif à un bien sis avenue Jules Bordet 162 à 1140 Evere et ayant pour objet la démolition d'une ancienne caserne de pompiers désaffectée, la construction d'un immeuble comprenant 50 appartements, un espace bureau et un niveau de sous-sol comprenant 45 places de stationnements et l'aménagement des abords » et d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 24 janvier 2025, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 25 février 2025.

La note d'observations, le dossier administratif et la requête en intervention ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

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

M^e Ilias Najem, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Geoffroy Generet, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

1. La requérante est propriétaire de l'immeuble sis avenue Jules Bordet 160 à 1140 Evere, dans lequel elle indique y avoir établi ses bureaux. Elle précise que le 7 avril 2022, elle a obtenu un permis d'urbanisme (06/PU/171724) pour la transformation de son immeuble en établissement hôtelier.

2. Le 17 mai 2023, la partie intervenante introduit une demande de permis pour sur un bien sis avenue Jules Bordet, 162 à 1140 Evere et ayant pour objet la « construction d'un immeuble comprenant 54 appartements, un espace bureau et un niveau de sous-sol après démolition d'une ancienne caserne de pompiers désaffectée ».

Sont joints à cette demande les documents suivants :

- une note patrimoniale du service public régional Bruxelles Urbanisme et patrimoine (Urban) de mai 2022 ;
- une note explicative ;
- un rapport d'incidences ;

- un reportage photographique ;
- le titre de propriété ;
- la fiche d'identification du terrain à l'inventaire de l'état du sol ;
- une note relative à la gestion des eaux de pluie ;
- les formulaires PEB ;
- les documents à destination du service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ;
- un ensemble de plans.

Le bien est situé en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol (PRAS).

2. Un accusé de réception de dossier incomplet est notifié le 29 juin 2023.

3. Les pièces complémentaires suivantes sont déposées le 6 juillet 2023 :

- le formulaire de demande ;
- l'avis du BMA ;
- un courriel du facilitateur eau.

4. Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 1^{er} août 2023.

5. Par des courriers du même jour, des demandes d'avis sont adressées aux autorités et instances compétentes.

6. Les avis suivants sont donnés sur le projet :

- la société des transports intercommunaux de Bruxelles, le 9 août 2023 ;
- Vivaqua, le 21 août 2023 ;
- le SIAMU, le 23 août 2023 ;
- la commission royale des monuments et des sites (CRMS), le 23 août 2023 ;
- Accès & Go, le 6 septembre 2023.

7. Une enquête publique est organisée sur le territoire de la commune d'Evere du 11 septembre au 10 octobre 2023. Celle-ci donne lieu à l'introduction d'une réaction comme cela ressort du procès-verbal de clôture de l'enquête.

8. La commission de concertation émet un avis favorable conditionnel en séance du 19 octobre 2023 (avis reproduit dans l'acte attaqué). Par les conditions, il est spécifié d'obtenir un avis favorable du SIAMU.

9. Par un courrier du 4 décembre 2023, le fonctionnaire délégué sollicite le dépôt de plans modifiés en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

10. Le 9 avril 2024, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés avec les documents complémentaires suivants :

- une annexe 1 ;
- une note explicative ;
- les documents à destination du SIAMU ;
- une proposition PEB - Statistiques PEB ;
- un ensemble de plans.

11. Le 2 mai 2024, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuve définitivement le plan d'aménagement directeur (PAD) « Défense », dans le périmètre duquel est situé le projet.

12. Un accusé de réception de dossier complet de la demande modifiée est délivré le 10 mai 2024.

13. Par un courrier du 25 juin 2024, Acces & Go transmet au fonctionnaire délégué un avis sur le projet modifié.

14. Par un courrier du 12 juillet 2024, le SIAMU indique au fonctionnaire délégué ne pas être en mesure de pouvoir émettre son avis en raison de données manquantes dans la demande.

15. Par un courrier du 17 juillet 2024, le fonctionnaire délégué sollicite le dépôt de plans modifiés en application de l'article 191 du CoBAT. Il précise notamment qu'il y a lieu de « répondre à l'avis du SIAMU du 12/07/2024 concluant qu'aucune conclusion ne peut être rendue sur le dossier sans la correction de certains éléments » et de « fournir le formulaire et la fiche descriptive à destination du SIAMU afin de leur demander un nouvel avis ».

16. Le 29 août 2024, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés.

17. Il est accusé réception du dossier complet en date du 26 septembre 2024 et un nouvel avis est sollicité auprès du SIAMU.

18. Le 12 octobre 2024, le SIAMU transmet un avis favorable conditionnel sur le projet.

19. le 21 octobre 2024, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

En tant que bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, la partie requérante en intervention 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 3, 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, dont l'examen se prête à un traitement accéléré, susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

1. La requérante prend un premier moyen « de la violation des articles 178 et 191 du CoBAT et de l'incompétence de l'auteur de l'acte ».

Elle rappelle que l'article 178 du CoBAT imposait à la partie adverse de délivrer le permis dans un délai de rigueur de 160 jours qu'elle estime expiré le 15 juillet 2024 alors que la partie adverse a délivré le permis le 21 octobre 2024.

Elle résume les développements de ce premier moyen comme suit :

« La partie adverse a statué hors du délai de rigueur de 160 jours dont elle disposait pour délivrer le permis en vertu de l'article 178 du CoBAT. En conséquence, la partie adverse n'était plus compétente pour délivrer le permis le 21/10/2024.

En effet, celle-ci a appliqué erronément l'article 191, § 5, du CoBAT et estimé pouvoir bénéficier d'un nouveau délai plein et entier à compter de la délivrance de l'accusé de dossier complet des plans modifiés ("ARM") le 10/05/2024 (dans le cadre de la version 2 du projet). Or, elle avait pourtant expressément indiqué

que les modifications relevaient, selon elle, de l'article 191, § 4, du CoBAT (modifications accessoires). En réalité, la suspension n'était pas devenue caduque et l'autorité ne bénéficiait que du solde du délai déjà écoulé, ce qui implique que le permis devait être délivré le 15/07/2024 au plus tard. Partant, le permis notifié le 21/10/2024 l'a été hors délai ».

2. La partie adverse conteste ce moyen et résume sa position comme suit :

« La décision attaquée a été adoptée dans le délai imparti au fonctionnaire délégué en tenant compte des modifications qui ont été imposées par l'autorité et des avis qui ont dû être sollicités auprès du SIAMU à propos des plans modifiés.

La partie requérante ne peut être suivie lorsqu'elle prétend que la partie adverse aurait fait un usage inexact des hypothèses visées aux paragraphes 4 et 5 de l'article 191 du CoBAT. Selon la partie adverse, des modifications apportées à un projet peuvent être considérées comme accessoires, n'affectant pas l'objet de la demande et visant à répondre à des critiques formulées ou à supprimer des dérogations en manière telle qu'elles ne nécessitent pas de nouvelles mesures particulières de publicité tout en nécessitant l'avis obligatoire d'un organe comme, en l'espèce, le SIAMU ».

3. La partie intervenante ne résume pas son argumentation. En substance, elle soutient ce qui suit :

« dès lors qu'elle estime que la demande modifiée doit être soumise à une mesure d'instruction telle que la consultation du SIAMU, cela implique que l'article 191, § 5, susmentionné est d'application (soumission "aux actes d'instruction que l'autorité délivrante détermine"). Soutenir le contraire ne permettrait pas à l'autorité de procéder auxdits actes d'instruction alors même qu'elle estimerait qu'ils sont opportuns dès lors que le délai suspendu ayant repris son cours, elle ne pourra statuer dans le délai initial. Par conséquent, pour que l'article 191, § 4, soit d'application comme le soutient la requérante, il convient que les conditions prévues par celui-ci soient remplies et que l'autorité délivrante n'entende pas soumettre le projet modifié à de nouveaux actes d'instruction ».

VI.2. Appréciation

Selon l'article 178, § 2, 2°, du CoBAT, le délai dont dispose le fonctionnaire délégué pour notifier sa décision d'octroyer le permis est en principe de 160 jours à compter du jour de l'envoi de l'accusé de réception de la demande de permis lorsque cette dernière requiert des mesures particulières de publicité. Il s'agit d'un délai de rigueur dès lors que, selon l'article 178/1 du même Code, le permis est réputé refusé à défaut de notification de la décision du fonctionnaire délégué dans ce délai.

Lorsque l'autorité impose des conditions qui impliquent des modifications de la demande de permis, l'article 191, § 1^{er}, alinéa 2, du CoBAT prévoit la suspension du délai visé à l'article 178 précité à dater de l'envoi par l'autorité au demandeur de l'invitation à modifier ladite demande.

Cet article 191 dispose comme suit en ses paragraphes 4 et 5 :

« § 4. Lorsque les modifications n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, l'autorité délivrante statue sur la demande modifiée, sans qu'elle soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 1^{er}, alinéa 2, est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 3, et le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision conformément à l'article 156, 178, 178/2 ou 188/3 recommence à courir.

§ 5. Lorsque les modifications apportées au projet à l'initiative du Collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ne respectent pas les conditions visées au § 4, la demande modifiée est à nouveau soumise aux actes d'instruction que l'autorité délivrante détermine.

Dans ce cas, la suspension visée au § 1^{er}, alinéa 2, est caduque et, en dérogation aux articles 156 et 178, 178/2, le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision ne commence à courir qu'à compter de l'envoi de l'accusé de réception visé au § 3 ».

Les deux paragraphes précités visent deux hypothèses distinctes, exclusives l'une de l'autre.

Soit l'autorité considère que les modifications à la demande qu'elle a sollicité du demandeur de permis « n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial » et, par conséquent, « [l]a suspension visée au § 1^{er}, alinéa 2, est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 3, et le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision conformément à l'article 156, 178, 178/2 ou 188/3 recommence à courir », conformément au paragraphe 4 précité.

Soit l'autorité considère que les modifications ne réunissent pas les conditions du paragraphe 4 et soumet à nouveau le projet modifié « aux actes d'instruction que [elle] détermine », auquel cas « la suspension visée au § 1^{er}, alinéa 2, est caduque et, en dérogation aux articles 156 et 178, 178/2, le délai dans lequel l'autorité délivrante doit notifier sa décision ne commence à courir qu'à compter de l'envoi de l'accusé de réception visé au § 3 », conformément au paragraphe 5 précité.

En l'espèce, il ressort de la motivation de la décision attaquée qu'à deux reprises, lorsque le fonctionnaire délégué a sollicité de la partie intervenante des modifications à sa demande, il a considéré que « les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, du CoBAT, qu'impliquait le projet initial ; que la demande modifiée ne doit dès lors pas être à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisées ». S'il indique ensuite que « la demande modifiée doit

être cependant à nouveau soumise à l'avis du SIAMU au vu de certaines modifications intérieures », les règles de computation de délai fixées à l'article 191, § 5, précité ne peuvent s'appliquer pour autant, le fonctionnaire délégué ayant expressément indiqué que les modifications remplissent les conditions de l'article 191, § 4, précité.

Par ailleurs, l'article 177, §§ 2 et 3, du CoBAT dispose notamment ce qui suit :

« § 2. Sous réserve du § 4, les administrations et instances suivantes doivent être consultées dans les hypothèses suivantes :

1° le Service d'incendie et d'aide médicale urgente, dans tous les cas ;

[...]

§ 3. Sous réserve des hypothèses visées à l'alinéa 2, à défaut pour l'administration ou l'instance consultée d'avoir envoyé son avis au fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la demande de celui-ci [...], la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis hors délai.

En dérogation à l'alinéa 1^{er}:

a) le permis ne peut pas être délivré en l'absence de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente. À cet égard :

- le Gouvernement détermine dans quels cas, en raison du degré de complexité du projet en matière de prévention incendie, le délai dans lequel l'avis doit être envoyé est de soixante jours ;

- lorsque l'avis n'est pas envoyé dans le délai applicable, la procédure est poursuivie et le délai imparti à l'autorité délivrante pour statuer sur la demande est prolongé du nombre de jour de retard pris par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente pour envoyer son avis ;

[...] ».

Selon l'article 3, 1°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 février 2019 déterminant les délais d'envoi d'avis de Prévention d'incendie du Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur les demandes de certificat et/ou de permis d'urbanisme et de permis de lotir, pour les demandes de permis qui concernent des actes et travaux soumis à évaluation des incidences par le CoBAT, comme c'est le cas en l'espèce, l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente est envoyé dans les 60 jours de la réception de la demande d'avis.

En l'espèce, le dossier de demande de permis a été introduit le 17 mai 2023.

Il est précisé dans l'acte attaqué que le fonctionnaire délégué a adressé un accusé de réception de dossier complet le 1^{er} août 2023. Le délai de 160 jours endéans lequel il devait notifier sa décision a commencé à courir le lendemain, soit le 2 août 2023, et prenait en principe fin le 8 janvier 2024.

Le SIAMU a réceptionné la demande d'avis le 1^{er} août 2023 et son avis défavorable a été émis le 24 août 2023, soit dans le délai de 60 jours requis en vertu

de l'article 3, 1°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 février 2019 précité.

Le fonctionnaire délégué a envoyé au demandeur de permis sa décision d'imposer des conditions qui impliquent des modifications de la demande de permis le 4 décembre 2023. Conformément à l'article 191, § 1^{er}, alinéa 2, du CoBAT, le délai visé à l'article 178, § 2, du CoBAT a été suspendu à compter de cette date. Il restait alors encore 35 jours au fonctionnaire délégué pour adresser sa décision au demandeur.

Le demandeur de permis disposait de six mois à dater de l'envoi de l'invitation pour déposer des plans modificatifs (article 191, § 2, du CoBAT), soit jusqu'au 4 juin 2024. Il a déposé des tels plans le 9 avril 2024.

Le fonctionnaire délégué a adressé un accusé de réception de dossier complet le 10 mai 2024.

Dès lors qu'à l'estime du fonctionnaire délégué, « les modifications apportées à la demande n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial », conformément à l'article 191, § 4, alinéa 2, du CoBAT précité, la suspension du délai visé à l'article 178, § 2, du CoBAT a été levée à dater du 10 mai 2024, et ledit délai a recommencé à courir à cette date pour les 35 jours encore restant.

Les circonstances que l'avis du SIAMU doit être sollicité dans tous les cas (article 177, § 2, alinéa 1^{er}, 1°, du CoBAT), que le permis ne peut être délivré en l'absence de cet avis (article 177, § 3, alinéa 2, a), du CoBAT) et que, dans l'hypothèse où l'autorité décide de délivrer le permis sollicité, elle doit, en principe, imposer le respect des conditions fixées par cet avis (article 193 du CoBAT) n'ouvrent pas à l'autorité un nouveau délai complet endéans lequel elle doit notifier sa décision.

Par conséquent, le délai endéans lequel le fonctionnaire délégué devait envoyer sa décision prenait fin le 14 juin 2024.

La demande d'avis adressée au SIAMU n'a pu avoir pour effet de suspendre ce délai. Tout au plus, dans la mesure où cette instance a envoyé son avis au fonctionnaire délégué trois jours au-delà du délai de soixante jours dont elle disposait pour ce faire, le délai imparti à ce dernier pour notifier sa décision a été prorogé de ces trois jours en application de l'article 177, § 3, alinéa 2, point a), deuxième tiret, du CoBAT précité, pour se terminer le 17 juin 2024.

Par conséquent, l'acte attaqué, adopté le 21 octobre 2024 et envoyé le même jour, l'a été hors délai, par une autorité incompétente.

Le premier moyen est *prima facie* sérieux.

VII. Exposé de l'urgence

VII.1. Thèse de la partie requérante

La requérante indique tout d'abord que la déclaration de chantier apposée sur le bien mentionne que les travaux débiteront le 3 mars 2025. Elle précise que, le 15 janvier 2025, elle a interrogé la société bénéficiaire du permis sur ses intentions quant à la mise en œuvre de son permis et que, dans sa réponse du 17 janvier 2025, la société bénéficiaire ne dément pas l'information selon laquelle son chantier débutera le 3 mars 2025, mais lui pose une série de questions qui ont trait à ses motivations et au contenu de son recours. Elle considère que, dans ces conditions, il faut considérer que l'exécution des actes et travaux autorisés par le permis attaqué débutera à la date annoncée, soit au 3 mars 2025. Elle en déduit que le délai nécessaire au traitement ordinaire du recours en annulation ne permettra pas d'empêcher la réalisation du préjudice grave et difficilement réparable.

Elle ajoute qu'en introduisant une demande de suspension moins de soixante jours après avoir pris connaissance des intentions du bénéficiaire du permis, elle s'est montrée diligente.

S'agissant des inconvénients graves causés par la mise en œuvre du permis, elle expose que le projet modifie sensiblement son cadre de vie dès lors qu'il prend place là se trouve jusqu'à présent une ancienne caserne désaffectée dont le gabarit est sensiblement plus restreint en hauteur et profondeur.

Elle allègue tout d'abord la création de vues plongeantes et directes sur son immeuble, ce qui constitue selon elle un inconvénient majeur compte tenu de la transformation prochaine de celui-ci en un établissement hôtelier. Elle estime ces vues d'autant plus problématiques « pour l'intimité des occupants futurs (hôtel) et actuels (bureaux) que la distance séparant les deux façades latérales – munies de fenêtres et de balcons – est d'à peine 8 mètres ».

Elle soutient ensuite que le projet engendrera une perte sensible de luminosité, une diminution de l'ensoleillement et un effet d'écrasement.

Elle rappelle qu'il ressort du rapport d'incidences que « le site est occupé par un bâtiment d'une emprise de 974 m² au sol, qui s'étend sur un niveau de sous-sol et deux niveaux hors-sol (gabarit R+1) et qui présente une forme de 'L' », tandis que l'immeuble projeté est un R+6+T.

Elle relève que la hauteur du projet est plus importante que son immeuble, la hauteur de la façade avant du projet étant de 25,47 mètres alors que la sienne est de 22,33 mètres.

Elle expose qu'il ressort du rapport d'incidences qu'à l'équinoxe de mars (21 mars), « les ombres sont relativement étendues » et que « Les ombres créées par le bâtiment impactent le bâtiment mitoyen voisin du projet » et qu'il en est de même au solstice d'été (21 juin) dès lors que « les soirs de juin, le bâtiment projette ses ombres sur la façade est du bâtiment mitoyen ».

Elle invoque ensuite les nuisances sonores consécutives à la présence de 50 logements avec de multiples balcons et terrasses. Elle est d'avis que ces balcons et terrasses impliquent inévitablement des activités plus importantes en extérieur et, par conséquent, provoquent des nuisances sonores plus importantes. Elle ajoute que de nombreuses nuisances sonores sont à prévoir durant la phase de chantier.

Elle affirme encore que le volume supplémentaire prévu aura pour conséquence de restreindre les vues disponibles depuis les futures chambres d'hôtel, ce qui participe à renforcer le sentiment d'écrasement.

Enfin, elle rappelle que le projet est situé dans la zone de protection du Cimetière de Bruxelles, classé comme site par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 février 1997 et que la CRMS a émis un avis défavorable sur l'implantation de l'immeuble projeté et sur son articulation avec ses abords immédiats.

Citant l'avis émis par cette instance, elle soutient que le projet dénature sensiblement les caractéristiques du cadre bâti et non bâti environnant et nuit gravement aux perspectives vers et depuis le Cimetière de Bruxelles classé, comme l'a relevé expressément la CRMS. Elle en déduit qu'il y a lieu de suspendre l'exécution du permis attaqué en ce qu'elle est susceptible de porter atteinte irrémédiablement à un site classé.

VII.2. Appréciation

Selon l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, 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 est invoqué, dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué.

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.

Pour apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet. Seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

En l'espèce, en ce qui concerne l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation, il ressort de la déclaration de chantier apposée sur le bien litigieux que le début des travaux de mise en œuvre de l'acte attaqué était prévu le 3 mars 2025. L'intervenante, interrogée à ce sujet par la partie requérante, ne contestait cette date d'entame ni dans son courrier du 17 janvier 2025 ni dans sa requête en intervention. Toutefois, dans un courriel envoyé la veille de l'audience, elle a informé le Conseil d'État ainsi que les autres parties du fait qu'elle avait finalement décidé de n'entamer les travaux que six mois plus tard. Un tel délai ne permet cependant pas de conclure que le cours normal de la procédure au fond puisse donner lieu à un arrêt d'annulation de nature à prévenir utilement les inconvénients vantés par la partie requérante.

Quant aux inconvénients que craint de subir la partie requérante du fait de l'exécution de l'acte attaqué et à leur gravité, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle de la partie requérante sont susceptibles d'être pris en compte.

Celle-ci est une personne morale, propriétaire de l'immeuble directement voisin du projet. Elle indique l'affecter actuellement aux fonctions de bureau, une partie de son personnel y étant installé.

Elle précise qu'un permis d'urbanisme ayant pour objet de transformer son immeuble en un établissement hôtelier lui a été délivré le 7 avril 2022. Elle n'indique toutefois pas si et quand ce permis – qu'au demeurant elle ne produit pas – sera mis à exécution. Partant, les inconvénients qu'elle invoque en lien avec les futurs occupants de son immeuble, tel que transformé, apparaissent à ce stade hypothétiques.

Elle allègue tout d'abord des modifications du cadre de vie et plus précisément des inconvénients en termes de vues et de perte d'intimité, de perte de luminosité et d'ensoleillement, d'effet d'écrasement et d'obstruction des vues depuis son immeuble et de nuisances sonores.

Ces différents dommages, à supposer que leur gravité soit démontrée, ne sont pas directs et personnels à la partie requérante, celle-ci étant une personne morale. Seuls les occupants de son immeuble, soit les membres de son personnel et ses éventuels locataires sont susceptibles d'être impactés par ces conséquences dommageables éventuelles. Les risques que la société requérante met ainsi en avant constituent des préjudices qui affectent des tiers, qui ne lui sont pas personnels ni ne la touchent directement. Ils ne peuvent dès lors pas être admis pour justifier la condition de l'urgence.

S'agissant de l'atteinte irréversible au Cimetière de Bruxelles qui est un site classé, qu'elle allègue ensuite, il convient de rappeler que si le risque de dénaturation des caractéristiques du cadre bâti environnant peut motiver la suspension de l'exécution d'un permis lorsque la construction projetée est destinée à s'insérer dans un quartier dont certaines composantes présentent des qualités architecturales justifiant une protection juridique spéciale, il appartient à la partie requérante de démontrer la gravité de l'atteinte qui y serait portée.

Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, la Commission royale des monuments et des sites a remis un avis défavorable quant à l'implantation et au gabarit du projet, motivé notamment comme suit :

« Au regard du contexte patrimonial et urbanistique particulier du lieu, la CRMS ne s'oppose pas au principe de créer du logement à l'endroit proposé. Elle émet cependant un avis défavorable sur l'implantation de l'immeuble projeté et sur son articulation avec ses abords immédiats.

L'immeuble projeté aurait un impact patrimonial négatif en termes de perspectives vers et depuis le cimetière classé adossé à la parcelle, en raison de son implantation et de son gabarit qui se développe sur huit niveaux hors-sols.

Comparé à la construction existante, l'immeuble projeté masquerait complètement la vue vers le massif boisé du cimetière depuis l'avenue Bordet et,

dans l'autre sens, augmenterait la présence visuelle du bâti nouveau depuis le site classé. Pour la CRMS, ceci rend l'implantation du projet inacceptable du point de vue patrimonial. Elle demande donc de renouer dans le projet avec les principales qualités volumétriques et d'implantation de la construction existante.

Elle constate par ailleurs que le dossier ne fait nulle part référence à la présence de la zone de protection : l'enjeu patrimonial semble uniquement abordé sous l'angle de l'ancienne caserne, mais pas de la présence du cimetière de Bruxelles, pourtant classé comme site. A-t-on bien tenu compte de ce paramètre dans la conception architecturale et urbanistique du projet ?

La construction existante se situe partiellement en recul par rapport à l'alignement. Son faible développement volumétrique et son rez-de-chaussée partiellement ouvert, reposant sur colonnes, valorisent visuellement la présence des grands arbres du cimetière de Bruxelles depuis l'avenue J. Bordet. Cette articulation volumétrique est particulièrement intéressante d'autant que la parcelle se situe à un endroit stratégique de jonction entre l'avenue J. Bordet et la rue d'Evere, tracée dans l'axe de la parcelle concerné.

La Commission insiste pour que cette visibilité depuis l'espace public vers le massif arboré du cimetière soit au maximum maintenue. Elle recommande donc de développer un linéaire de façade permettant de préserver les vues depuis les espaces publics vers le massif boisé, ce qui n'est pas le cas du projet actuel (linéaire quasiment continu, obstruant les vues).

Dans ce cadre, la porosité visuelle du niveau de rez-de-chaussée pourrait également constituer une plus-value pour le projet. La Commission demande d'intégrer une telle option, par exemple sous forme d'un vaste hall d'entrée traversant, augmentant les qualités visuelle et spatiale du projet ».

Cependant, la commission de concertation, dans son avis du 19 octobre 2023, –auquel l'auteur de l'acte attaqué indique se rallier – a examiné l'admissibilité de la modification des perspectives sur le site classé depuis l'avenue Jules Bordet et la rue d'Evere qui la croise à cet endroit. Elle a considéré, en substance, que la construction projetée, en raison de sa hauteur, n'est de nature à obstruer qu'en partie la perspective depuis la voirie publique sur le massif arboré du site classé, celui-ci demeurant visible par l'espace laissé vierge de construction entre la construction projetée et l'immeuble voisin de gauche, d'une largeur de 17 mètres. La partie requérante qui ne démontre pas que cette appréciation est erronée n'établit pas la gravité de l'atteinte irrémédiable aux vues depuis et vers le site classé du Cimetière de Bruxelles, qu'elle allègue. Elle ne soutient par ailleurs pas et *a fortiori* n'établit pas que la perspective sur le site classé du cimetière de Bruxelles dont elle bénéficierait actuellement depuis son immeuble serait gravement entravée par la construction projetée.

Il résulte de ce qui précède que la condition de l'urgence n'est pas remplie.

VIII. Conclusion

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 EVERE CASERNE est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 27 février 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

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

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly