

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 97.897 du 19 juillet 2001

A.101.942/XIII-2098

En cause : **la Société anonyme  
HOTEL VAN BELLE,**  
ayant élu domicile chez  
Mes France MAUSSION  
et Frédéric d'AOUST, avocats,  
rue Henri Wafelaerts 47-51  
1060 Bruxelles,

contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me André MOYAERTS, avocat,  
avenue de la Toison d'Or 77/7  
1060 Bruxelles.

Partie appelée en intervention :

**la Commune d'Anderlecht.**

---

**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 19 mars 2001 par la société anonyme HOTEL VAN BELLE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 9 janvier 2001 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, autorisant l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.) à aménager une entrée piétonne au parc régional de la Rosée, un parking de 13 emplacements avec un accès carrossable et une nouvelle entrée devant l'hôtel VAN BELLE;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du même acte;

Vu l'arrêt n° 95.489 du 16 mai 2001 rouvrant les débats, mettant la commune d'Anderlecht à la cause en qualité de partie intervenante et fixant l'affaire à l'audience publique du 30 mai 2001 à 10 heures;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Mes Fr. MAUSSION et F. d'AOUST, avocats, comparaissant pour la requérante, Me L. BAUMERDER, loco Me A. MOYAERTS, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me V. DE WOLF, avocat, comparaissant pour la partie appelée en intervention;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. La requérante exploite un hôtel dont elle est propriétaire, dénommé "Hôtel Van Belle", sis à 1070 Anderlecht, chaussée de Mons, 39. Elle a obtenu de la commune d'Anderlecht, le 18 novembre 1982, un permis d'exploiter l'hôtel ainsi qu'un parking en sous-sol d'une capacité de onze véhicules, pour une période de trente ans.

Elle prend également à bail un terrain contigu à son immeuble, sis chaussée de Mons, n° 35, dont la commune d'Anderlecht est propriétaire, afin de "permettre le déchargement des valises et des marchandises destinées à l'Hôtel Van Belle". Ce contrat de bail a été signé le 13 septembre 1996, pour une durée de cinq ans, renouvelable tacitement, à partir du 1<sup>er</sup> juillet 1996. En 2001, un renouvellement d'un an est décidé par les parties contractantes. Bien que son article 2, alinéa 2, interdise l'entreposage de voitures, il semble que la parcelle serve depuis plusieurs années d'emplacements de parking à ciel ouvert pour les clients de l'hôtel. Une grille en ferme d'ailleurs l'entrée.

2. Le quartier formé par la chaussée de Mons, le boulevard Poincaré, la rue de la Rosée, la place Lemmens et la rue Haberman, fait l'objet d'un contrat de quartier adopté par la commune d'Anderlecht le 27 mars 1997. Ce projet prévoit la création d'un parc régional, baptisé "parc régional de la Rosée", situé dans l'îlot formé par les rues susvisées. Le contrat de quartier prévoit que l'accès au parc se fera principalement par le boulevard Poincaré, mais aussi par la place Lemmens et le n° 11 de la chaussée de Mons. En outre, "un accès pourrait également être prévu au 35 chaussée de Mons, à travers le parking aménagé de l'hôtel Vanbel" ( sic) (contrat

de quartier, p. 12). La réalisation du parc est confiée à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.).

3. A la suite de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe IB, II et III en exécution de l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, qui soumet l'exploitation des parkings qui accueillent de 10 à 50 véhicules à la délivrance d'un permis d'environnement de classe II, la requérante introduit le 11 février 2000 une demande de permis d'environnement en vue de l'exploitation d'un parc de stationnement à l'air libre sur toute la surface de la parcelle qu'elle prend à bail auprès de la commune d'Anderlecht.

Le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht accorde le permis sollicité le 16 mai 2000, pour une durée prenant fin à la date fixée par le permis d'exploiter l'hôtel, pour toute la superficie sollicitée et pour 24 véhicules.

4. Le permis est toutefois notifié en dehors du délai imparti, de sorte que la requérante se trouve contrainte d'introduire, le 19 mai 2000, un recours devant le Collège d'environnement, contre l'absence de décision de la commune équivalant à un refus de délivrer l'autorisation.

Le Collège d'environnement accorde le permis le 27 juillet 2000, pour 24 véhicules, pour toute la superficie demandée et pour une durée venant à échéance le 17 novembre 2012.

5. L'I.B.G.E. introduit un recours le 25 août 2000 auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du Collège d'environnement accordant le permis à la requérante. Il soutient que la parcelle litigieuse doit servir d'assiette à un accès au parc régional de la Rosée et qu'il n'est dès lors pas possible d'y installer un parking.

Les parties sont entendues le 12 octobre 2000.

La requérante adresse au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 22 décembre 2000, le rappel prévu par l'article 82 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte le 18 janvier 2001 un arrêté qui annule la décision du Collège d'environnement du 27 juillet 2000 et qui accorde à la requérante un permis d'environnement pour un parc de stationnement à l'air libre de 24 véhicules, pour une durée venant à échéance le 7 décembre 2012. L'arrêté précise toutefois que le parking "ne peut être exploité que sur la superficie dévolue à l'hôtel Van Belle dans le plan joint, à l'exclusion donc du piétonnier arboré permettant un accès public au Parc de la Rosée" (article 2). La demande de suspension de l'exécution de cet arrêté a été rejetée par l'arrêt n° 96.836 du 21 juin 2001. Cet arrêté est motivé comme suit :

" 1. Exposé des faits

1.1. Demande de permis

Le 11 février 2000, la s.a. HOTEL VAN BELLE a introduit une demande de permis d'environnement de classe II à la commune d'Anderlecht pour l'exploitation d'un parking à l'air libre, chaussée de Mons 35.

Un avis de dossier incomplet lui a été envoyé le 17 février 2000.

Un accusé de réception déclarant le dossier complet lui fut envoyé le 14 mars 2000

Le 2 mai 2000, le Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht a délivré un permis d'environnement pour un parking à l'air libre de 24 places. La décision du Collège est motivée comme suit :

« Vu le procès-verbal du 17.04.2000 clôturant l'enquête publique, qui a révélé une opposition et deux observations de la part du voisinage : Vu l'opposition basée sur une considération étrangère à la police de l'environnement;

Vu les deux observations, dont une concernant la problématique de la pollution atmosphérique provoquée par les gaz d'échappement des moteurs des cars qui fonctionnent en permanence pendant les arrêts et une autre demandant de laisser un passage libre devant les sorties de secours de l'école voisine;

Considérant que l'établissement est situé dans les limites du Plan de Secteur en zone à programme minimum n° 1;

Considérant que le respect des conditions reprises ci-dessous tendent à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients que, par son exploitation, les installations en cause sont susceptibles de causer, directement ou indirectement, à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population;

Considérant que les droits des tiers sont réservés par la loi contre les pertes, dommages ou dégâts que l'établissement dont il s'agit pourrait occasionner;

Considérant qu'il résulte de l'inspection faite sur les lieux, par les services techniques communaux, que la demande peut être accueillie;

Considérant que ce parking ne peut être exploité tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;

Considérant qu'il s'agit d'une adjonction à un établissement autorisé par le Collège des bourgmestre et échevins le 18.11.1982 pour 30 ans, sous le n° 210/82»;

Cette décision fut notifiée après le 15 mai 2000, date d'échéance du délai légal de 60 jours imparti à la commune.

1.2. Recours de la s.a. HOTEL VAN BELLE

Le 19 mai 2000, la s.a. HOTEL VAN BELLE a introduit un recours au Collège d'environnement contre le refus de permis résultant de l'épuisement du délai légal imparti à la commune pour notifier sa décision sur la demande de permis d'environnement.

Le 27 juillet 2000, le Collège d'environnement, par sa décision RB 420/OO/1 - 00/379, a délivré le permis d'environnement pour les motifs suivants :

« Considérant qu'il est constant que la décision du Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht, notifiée le 19 mai 2000, est tardive; qu'elle ne peut donc sortir aucun effet;

Considérant cependant que, par l'effet du recours, le Collège d'environnement est compétent pour connaître de la demande;

Considérant que la requérante fait valoir que la décision de la commune d'Anderlecht, quoique tardive, établit à suffisance que cette dernière ne s'oppose nullement à ce qu'elle continue à exploiter le parking sis chaussée de Mons 35;

Considérant que la demande de permis d'environnement concerne des installations de classe II et ne peut dès lors participer d'un projet mixte;

Considérant que la 5<sup>e</sup> condition d'exploitation des conditions types relatives aux parkings a ciel ouvert, aux termes de laquelle : "Il est défendu d'admettre un véhicule ou de le stationner à proximité immédiate des sorties de véhicules. Les sorties doivent être établies de manière que les usagers du parking aient une vision des piétons et des véhicules circulant sur la voie publique. Les sorties doivent être pourvues d'une signalisation adéquate", vise l'hypothèse d'un parking dont la sortie débouche directement sur la voie publique;

Considérant que la requérante attire l'attention du Collège d'environnement sur la circonstance que le parking ici en cause est séparé de la voirie par une parcelle non bâtie appartenant à la commune d'Anderlecht; qu'afin de tenir compte de cette situation particulière, il y a lieu de remplacer, dans la 5<sup>e</sup> condition d'exploitation précitée, les termes "voie publique" par les mots "parcelle non bâtie contiguë appartenant à la commune d'Anderlecht";

Considérant que le parking constitue une adjonction à un établissement autorisé par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht le 18 novembre 1982 pour 30 ans (n° 210/82); qu'il est opportun d'aligner l'échéance du permis d'environnement pour le parking sur celle du permis du 18 novembre 1982, soit le 17 novembre 2012;

Considérant que les conditions d'exploitation générales et particulières imposées ci-après sont de nature à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients que l'établissement peut causer à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population».

### 1.3. Recours de l'I.B.G.E.

Le 25 août 2000, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement a introduit un recours contre le permis d'environnement délivré par le Collège d'environnement.

### 2. Recevabilité du recours introduit par l'IBGE

Les conseils de la s.a. VAN BELLE contestent la recevabilité du recours de l'IBGE en ce que l'IBGE n'invoque aucune nuisance visée par l'ordonnance relative aux permis d'environnement qui serait générée par le projet pour contester l'autorisation qui a été conférée par le Collège d'environnement. Ils soulignent également que la demande de permis d'urbanisme introduite par l'IBGE ne lui confère aucun intérêt au recours parce que, d'une part, l'IBGE ne dispose d'aucun droit civil qui lui permettrait d'exécuter le permis sollicité et parce que, par ailleurs, dans le cadre de l'instruction de cette demande, la Commission de concertation a demandé que les besoins de l'Hôtel VAN BELLE, ce qui visait les besoins en stationnement, soient pris en compte.

L'I.B.G.E., quant à lui, se réfère à l'arrêté du 28 mai 1998 qui prévoit que la Direction Générale de l'IBGE a la compétence d'introduire un recours auprès des instances concernées en matière de permis d'environnement. Le recours doit être signé par le Directeur Général et par l'Inspecteur Général.

Par ailleurs, il précise que le recours a été introduit endéans les trente jours suivant la décision du Collège d'environnement et les frais de 5.000 FB de droit de recours ont été acquittés.

L'IBGE souligne que son intérêt dans ce dossier est évident puisque le terrain dont il est question est destiné à l'aménagement d'un accès au Parc de la Rosée.

La gestion et l'aménagement du Parc de la Rosée ont été confiées à l'IBGE dans le cadre du contrat de quartier de la Rosée approuvé par le Conseil communal d'Anderlecht lors de la

séance du 27 mars 1997. Le contrat de quartier précise qu'un accès pourrait être prévu au 35, chaussée de Mons. Il lui revient donc notamment de prévoir l'aménagement d'un accès au Parc de la Rosée par le terrain servant de parking à l'HOTEL VAN BELLE et faisant l'objet de la demande de permis d'environnement

En vertu du contrat de quartier de la Rosée, il y a par conséquent lieu de considérer que l'IBGE a un intérêt au recours introduit.

### 3. Fondement du recours introduit par l'IBGE

#### 1.

Selon l'IBGE, l'Hôtel VAN BELLE dispose d'un parking en sous-sol qui n'est, à l'heure actuelle, pas utilisé.

Il souligne qu'un parking placé en dessous d'un immeuble présente des avantages énormes par rapport au parking à l'air libre, aussi bien pour des raisons urbanistiques: esthétisme, emprise au sol, que pour des raisons environnementales: pollution du sol, imperméabilisation de la surface, bruit, pollution de l'air, etc... Il leur semble dès lors insensé d'octroyer un permis d'environnement pour un tel parking.

Les conseils de la s.a. VAN BELLE soutiennent qu'il n'y a pas d'utilisation irrationnelle de l'espace, d'une part, parce que le parking existant actuellement en sous-sol est déjà fort utilisé et, d'autre part, parce que le parking en surface permet un accès sécurisé à l'hôtel, ainsi que la mise à disposition d'une aire de manoeuvre aux autobus susceptible de ne pas entraver la circulation chaussée de Mons.

Toutefois, force est de constater que dans le dossier introduit par l'IBGE pour la demande de permis d'urbanisme, certaines pièces (photos) démontrent que le parking est ou a été occupé par des véhicules non immatriculés, ainsi que des voitures mises sur des camions de transport de voitures particulières. Manifestement, une telle occupation est étrangère à l'activité de l'hôtel.

L'I.B.G.E. indique d'ailleurs dans une note contenue dans son dossier que le parking «accueille les voitures des clients, les autocars mais est également utilisé comme dépôt de voitures par certains carrossiers voisins».

Les conseils de la s.a. HOTEL VAN BELLE contestent ses (sic) affirmation. L'Hôtel VAN BELLE n'a, selon ses conseils, jamais permis l'utilisation du parking à des fins autres que l'exploitation de l'hôtel ni n'a conclu d'accord avec des ferrailleurs ou carrossiers.

Bien que les conseils de la s.a. HOTEL VAN BELLE constatent que les photos montrent la présence d'un camion sur lequel est chargée une voiture et un véhicule «qui ne paraît pas être immatriculé», ceux-ci considèrent que les photos ne démontrent en aucune manière que la société Hôtel VAN BELLE permettrait ou tolérerait l'occupation du parking à des fins étrangères à l'activité de l'hôtel.

Ils précisent que «la grille et son système de sécurité ont déjà été sabotés a plusieurs reprises».

Les explications de la s.a. HOTEL VAN BELLE à cet égard sont peu convaincantes.

Les éléments contenus dans le dossier de l'IBGE prouvent que le parking n'est pas réservé exclusivement à la clientèle de l'hôtel mais est également utilisé comme dépôt par les carrossiers du quartier.

#### 2.

Les conseils de la s.a. HOTEL VAN BELLE déclarent : «La S.A. Hôtel VAN BELLE tient à cet égard à faire observer, à titre liminaire, que la poursuite de l'exploitation du parking autorisé par la décision du Collège d'environnement constitue un élément absolument indispensable à la bonne exploitation de l'hôtel lui-même.

Ce parking, qui n'engendre aucune nuisance, permet en effet aux clients de disposer d'un accès direct et sécurisé à l'hôtel et sa suppression emporterait donc des conséquences néfastes considérables pour l'établissement de notre cliente».

Ils insistent sur le fait que le parking permet un accès sécurisé à l'hôtel et que sa suppression emporterait des conséquences néfastes considérables pour l'établissement,

Toutefois, leur dossier contient des pièces faisant preuve que plusieurs clients ont été victimes d'agressions à proximité immédiate de l'hôtel, alors que le parking était exploité.

Force est de constater que l'utilisation du parking ne sécurise donc pas l'accès à l'hôtel, Ce parking ne permet pas d'empêcher les agressions de se produire et ne rend donc pas plus sûr l'accès à l'hôtel.

3.

Le contrat de quartier de la Rosée prévoit qu'«un accès pourrait également être prévu au 35 chaussée de Mons, à travers le parking aménagé de l'Hôtel VAN BELLE». Cependant, il est certain que, en l'état actuel des choses, le parking est de nature à empêcher tout accès au parc,

La s.a. VAN BELLE précise en effet qu'elle «a investi plusieurs centaines de milliers de francs (grille, parlophones, caméras en circuit fermé, etc.) afin de séparer le parking de la voie publique et de la parcelle de terrain communal située à l'avant du 35, chaussée de Mons sur laquelle des voitures de carrossiers sont garées de façon régulière.

La société VAN BELLE protège ainsi les voitures de ses clients et contrôle l'accès au parking.

Le système d'installation d'une grille automatique avec présence d'un interphone relié à la réception permet en principe de vérifier quels sont les véhicules qui rentrent sur le parking».

Le dispositif installé par l'HOTEL VAN BELLE sur le parking prive actuellement les piétons d'un accès direct au parc.

Il convient dès lors de trouver un équilibre entre l'intérêt de l'administration qui a une mission de service public et l'intérêt de l'Hôtel VAN BELLE.

Dans cette optique, il y a lieu d'annuler la décision du Collège d'environnement et de délivrer un permis d'environnement à condition de prévoir l'aménagement d'un accès au Parc de la Rosée. Celui-ci est formalisé dans le plan joint à la présente décision.

Le présent recours est par conséquent déclaré recevable et partiellement fondé.

Sur proposition du Ministre de l'Environnement,

ARRETE :

Article 1

Le recours est recevable et partiellement fondé. Le Gouvernement annule la décision du Collège d'environnement du 27 juillet 2000.

Article 2

Le permis d'environnement est délivré pour les installations reprises dans le tableau ci-dessous :

| N° de rubrique | Installation | Quantité | Classe |
|----------------|--------------|----------|--------|
|----------------|--------------|----------|--------|

|     |                                                                                                                                        |    |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 152 | Parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comportant de 10 à 50 véhicules ou remorques | 24 | II |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|

Il ne peut être exploité que sur la superficie dévolue à l'hôtel VAN BELLE dans le plan joint, à l'exclusion donc du piétonnier arboré permettant un accès public au Parc de la Rosée.

(...)"

6. Un permis d'urbanisme a été délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 6 juillet 1998, autorisant l'I.B.G.E. à aménager le parc régional de la Rosée. Ce permis prévoyait en son article 2.6. l'introduction par l'I.B.G.E. d'une "nouvelle demande (de permis d'urbanisme) pour la partie du parc situé sur la parcelle du n° 35 chée. de Mons, tel que délimité sur la carte 3.2 du volet 4 du «contrat de quartier de la Rosée», phase 3".

7. Dans ce but, l'I.B.G.E. introduit le 4 août 1999 une demande de permis d'urbanisme tendant à "aménager une entrée piétonne au parc régional de la Rosée, un parking de 13 emplacements avec un accès carrossable et une nouvelle entrée devant l'hôtel".

L'enquête publique se déroule du 8 septembre au 7 octobre 1999. Elle suscite les observations de la requérante et du comité de quartier (A.S.B.L. "Renaissance Lemmens").

Le service d'urbanisme de la commune d'Anderlecht émet le 13 octobre 1999 un avis favorable au projet à condition de "rétrécir la largeur du chemin de l'accès piéton à 5m, au lieu de 7m", de "séparer cet accès du parking par une clôture continue infranchissable", de "prolonger l'alignement d'arbres jusqu'à la chaussée de Mons", et de "ne pas planter devant l'hôtel, ni poser de pavés platines sur le parking".

Dans son avis du 13 octobre 1999, la commission de concertation demande que des modifications soient apportées aux plans déposés par le demandeur de permis, prenant en compte la sécurité du parking et des environs de l'hôtel (terrasse, etc), l'aménagement végétal ininterrompu de l'accès situé entre la chaussée de Mons et le parc, et un éclairage adéquat.

L'I.B.G.E. apporte les corrections demandées par la commission de concertation au plan 7.3. Notamment, une clôture de 3 mètres de haut est ajoutée entre le passage public permettant l'accès au parc et la zone réservée à l'hôtel, sur toute sa longueur.

Dans son avis favorable du 12 avril 2000, la commission de concertation note que "la principale objection émise par l'hôtel Van Belle relative à la sécurité semble tout à fait rencontrée par une clôture de 3 m de haut, 3 portillons et une fermeture nocturne ainsi que par un éclairage". Elle acte toutefois que la requérante n'a pas été consultée sur la modification du plan 7.3.

Le 9 janvier 2001, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours. Il est motivé comme suit :

- " Considérant que la demande se situe en zone à programme minimum du plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement approuvé le 3 mars 1995 (périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise, et périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement);  
Considérant que la chaussée de Mons est une voirie régionale, et vu l'avis favorable conditionnel de l'A.E.D. dans son courrier du 17/09/1999;  
Considérant l'existence du Contrat de Quartier de la Rosée, englobant la parcelle concernée, et son approbation par le Conseil communal d'Anderlecht lors de sa séance du 27 mars 1997;  
Considérant que le permis d'urbanisme délivré pour l'aménagement du parc de la Rosée, conditionnait celui-ci à l'aménagement de la parcelle du n° 35 chaussée de Mons, tel que délimité sur la carte 3.2 du Volet 4 du Contrat de quartier de la Rosée phase 3;  
Considérant que cette entrée est favorable pour l'usage du parc, en ce qu'elle relie la chaussée de Mons du côté le plus fréquenté, et assure transparence et verdurisation de ce quartier situé dans un périmètre de verdoisement et de création d'espaces verts sur la carte n° 4 du plan régional de développement;  
Considérant qu'il y a lieu, sur ce terrain non constructible ce dû au passage d'un ancien bras de la Senne en sous-sol, de veiller au bon aménagement des lieux;  
Considérant que, vu les intérêts des voisins, le bon aménagement est de permettre un accès au parc le plus convivial possible, tout en réservant une grande partie de la superficie de la parcelle aux attentes de l'hôtel, en prévoyant un parking et une nouvelle entrée latérale;  
Considérant que les préoccupations principales des proches riverains, gestionnaires de l'école et de l'hôtel, sont d'assurer la sécurité des lieux et des personnes";

Considérant que la requérante expose comme suit le préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

- " 1. L'exploitation du parking situé sur le n° 35 est un élément capital de la survie de l'établissement hôtelier de la requérante pour différentes raisons qu'il convient de détailler.

Il résulte du dossier administratif que la requérante joint à la présente requête que la chaussée de Mons et le quartier environnant sont le théâtre incessant d'agressions en tous genres. La clientèle de l'hôtel de la requérante est la cible privilégiée des malfaiteurs sévissant dans ces quartiers.

Ce phénomène d'insécurité a entraîné la nécessité de concevoir une solution supplémentaire aux garages situés en sous-sol dont l'accès est situé rue Haberman, voirie plus que toute autre touchée par le phénomène du car-jacking.

Il faut noter à cet égard que le phénomène de car-jacking dans la rue Haberman touche exclusivement la clientèle de l'Hôtel Van Belle. Les incidents se produisent ainsi lorsque les clients sont contraints de s'arrêter pour prendre leur car-pass permettant d'accéder aux installations. C'est la raison pour laquelle à l'heure actuelle les 11 emplacements des garages sont quasi exclusivement utilisés par les gérants et le personnel de l'hôtel qui disposent de commandes à distance pour actionner la porte des garages. C'est dire que le parking extérieur bénéficie quasi exclusivement à la clientèle extérieure, en ce compris les cars de touristes.

Une partie conséquente de la clientèle de l'Hôtel Van Belle est en effet issue du secteur du tourisme organisé, dont le moyen de transport est généralement le car. Or les dimensions du parking en sous-sol ainsi que la largeur de la rue Haberman empêchent les cars de touristes de stationner à cet endroit. Pour éviter que les cars ne doivent stationner en double file bloquant ainsi la circulation de la chaussée de Mons, voirie déjà fort fréquentée à cette hauteur, la possibilité que les bus puissent se stationner dans l'aire de parking extérieur situé au n° 35 chaussée de Mons a paru idéale.

Pour éviter que les problèmes d'insécurité du quartier ne s'étendent également au terrain loué comme parking, la requérante a fait installer un dispositif de sécurité moyennant un système de gardiennage et vidéo-surveillance qui a porté ses fruits la plupart du temps. En d'autres termes, il est évident que le parking extérieur s'est révélé un endroit beaucoup plus sécurisant que le parking intérieur, qui n'en reste pas moins encore utilisé par la clientèle.

2. Il résulte de la lecture du plan annexé à l'acte attaqué que la largeur du parking actuel est amputée de manière drastique. Ainsi, la capacité de parking passera de 24 véhicules, en ce compris, quatre autocars, à maximum 12 véhicules sans bus ou un bus sans autres véhicules. La capacité sera ainsi très substantiellement réduite selon le cas de 60% à 90%.

Le parage de 12 véhicules apparaît en outre théorique dans la mesure où la largeur résiduelle de l'aire de parking ne permettra vraisemblablement pas aux véhicules d'être stationnés perpendiculairement au mur de l'Ecole de la Providence. De la sorte, les véhicules seront stationnés en biais, ce qui réduira d'autant la capacité de parking et ce qui obligera les conducteurs à sortir du parking en marche arrière pour déboucher dans la chaussée de Mons, ce qui paraît particulièrement inconsideré sur le plan de la sécurité de la clientèle et des usagers de la chaussée de Mons.

En définitive, il apparaît que la partie du terrain correspondant à l'assiette du chemin piétonnier était l'endroit du parking qui était le plus volontiers utilisé par les cars pour décharger les touristes et la clientèle de l'hôtel pour la raison qu'elle en était la plus éloignée des baies vitrées de la façade latérale de l'hôtel et des sorties de secours de l'hôtel et de l'Ecole de la Providence. Au contraire, dans la situation actuelle, ces places seront utilisées, ce qui nuira à la vue des clients de l'hôtel et à la sécurité des occupants des deux établissements .

3. En outre, compte tenu de cette réduction importante de la capacité de parking, la clientèle sera contrainte de trouver des emplacements ailleurs que dans le parking en sous-sol qui n'offre qu'une capacité maximale de 11 véhicules majoritairement utilisés par le personnel et la gérance de l'hôtel pour les raisons précitées et à l'exclusion des cars, ce qui est manifestement insuffisant. La clientèle sera d'autant plus exposée aux agressions, vols et autres délits en tous genre commis dans la chaussée de Mons.

Il va de soi que ce type de dangers risque à terme d'entraîner le déclin, voire la fin des activités de l'hôtel. Une telle insécurité n'est assurément pas le moyen de fidéliser une clientèle.

4. En outre les embarras de circulation qui découleront de la nouvelle configuration du parking sur le trafic de la chaussée de Mons constitueront une autre source de préjudice grave et difficilement réparable pour la requérante.

Le fait que les véhicules devront être stationnés contre les murs de l'hôtel et de l'école de La Providence voisine constitue un autre point qui pourrait peser sur la sécurité des personnes et élèves que ces établissements abritent, en cas de nécessité d'évacuation.

L'on peut de même sérieusement se demander si l'accès aux véhicules des pompiers sera possible moyennant la nouvelle configuration du parking.

5. Enfin, la volonté de la requérante de faire accéder la clientèle de l'hôtel à partir du terrain sis n° 35 chaussée de Mons semble devoir être sérieusement remise en question dans la nouvelle configuration du parking.

Etant donné l'aspect extrêmement exigu de l'ensemble, la nouvelle entrée risque de ne jamais voir le jour, pour des raisons liées tant à l'esthétique du bâtiment qu'à la sécurité du bâtiment, notamment en terme d'accès des véhicules de pompiers au bâtiment.

De ces considérations, il suit que l'acte attaqué, en ce qu'il impose une condition particulière d'exploitation impliquant une réduction substantielle de l'assiette du parking, occasionne à la requérante un préjudice grave et difficilement réparable.

6. Par ailleurs, le préjudice grave subi par la requérante est à l'évidence difficilement réparable en ce sens que l'annulation ultérieure de l'acte n'interviendrait le cas échéant que dans plusieurs années;

Entre-temps, au mois de juillet 2001, la question du renouvellement ou non du bail de la parcelle par l'hôtel Van Belle se posera à la commune d'Anderlecht.

Si le bail n'est pas reconduit ou si la parcelle ne devient pas la propriété de l'hôtel et qu'au contraire des droits civils sont accordés au gestionnaire du parc sur la parcelle, le

grave préjudice causé par l'acte attaqué deviendra irréversible et irréparable bien avant que l'annulation ne soit prononcée. Autrement dit, la seule annulation ne permettrait pas d'effacer le préjudice qu'aurait subi l'hôtel du fait de l'aménagement autorisé par l'acte attaqué.

En outre, compte tenu des antécédents de procédure, la requérante ne peut s'empêcher de redouter d'être privée, avant même que ne se règle la question de la propriété et de la jouissance de l'assiette du parking, de la possibilité d'y établir un parking à l'air libre à l'usage de sa clientèle";

Considérant que, sans nier la réalité des actes de car-jacking et de vols dans les voitures dans le quartier où est établi l'hôtel exploité par la requérante, force est de constater que les pièces produites par celle-ci en annexe à sa demande de suspension tendent à démontrer que les agressions les plus nombreuses ont lieu dans la chaussée de Mons et dans les rues avoisinantes sur la personne de piétons, de sorte que l'on n'aperçoit pas en quoi l'exploitation d'un parking gardé serait de nature à réduire

le nombre d'agressions de cette nature; que, d'ailleurs, le relevé établi par la requérante des agressions dont ses clients ont été victimes, date d'une époque (les années 1999 et 2000) où le terrain litigieux était précisément affecté à l'usage de parking fermé pour la clientèle de l'hôtel; qu'il apparaît ainsi que la réduction de la surface exploitable du parking n'est pas la cause principale du risque de préjudice invoqué; que, certes, la confiance des clients de la requérante serait renforcée, et le risque qu'ils soient agressés en rue serait légèrement réduit, s'ils disposaient d'un accès direct à l'hôtel depuis le parking extérieur; qu'à cet égard, on relèvera qu'aucun des actes attaqués par les deux recours n'interdit à la requérante de demander un permis d'urbanisme en vue de l'accomplissement de tels travaux;

Considérant que les risques de perte de clientèle, voire de faillite, sont affirmés dans la demande de suspension, mais n'y sont pas démontrés, pas plus que la circonstance que cette éventuelle baisse de la fréquentation de la clientèle trouverait sa cause dans la réduction de la superficie du parking existant;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La demande de suspension est rejetée.

### **Article 2.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés,  
le dix-neuf juillet deux mille un par :

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| MM. HANOTIAU, | président de chambre, |
| SCOHY,        | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.