

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

n° 262.013 du 17 janvier 2025

A. 237.318/XV-5185

En cause : **C.V.,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN DER KINDERE,
Charlotte KIN et Louis MASURE, avocats,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 8 janvier 2025, le requérant demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de « la décision du Fonctionnaire délégué du 26 juillet 2022 d'octroyer “un permis d'urbanisme à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ayant pour objet de construire un bâtiment de 38 logements, divisé en quatre entités distinctes et un parking souterrain de 45 places” ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 26 septembre 2022, soit antérieurement à la requête en annulation, le requérant a demandé l'annulation de cette même décision.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

Par une ordonnance du 9 janvier 2025, le calendrier de la procédure en suspension d'extrême urgence a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 16 janvier 2025.

Le 14 janvier 2025, la partie adverse a déposé, dans le cadre de la procédure en suspension d'extrême urgence, un courrier valant note d'observations

La contribution et les droits visés respectivement aux articles 66,6°, et à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État ont été acquittés.

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

M^{es} Olivia Van der Kindere, Louis Masure et Mathieu Pirouzfar, avocats, comparaissant pour le requérant, et M^e Alexandre Devillé, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Margot Celli, auditeur adjoint au Conseil d'État, a été entendue 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 5 novembre 2020, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction de 39 appartements répartis dans quatre immeubles hors sol et d'un parking en sous-sol commun de 45 places.

2. Le 22 décembre 2020, le fonctionnaire délégué envoie l'accusé de réception de dossier complet.

3. Du 11 janvier au 9 février 2021, le dossier est soumis à une enquête publique, au cours de laquelle 49 réactions sont enregistrées.

4. Le 4 mars 2021, la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) donne un avis sur le projet.

5. Le 16 mars 2021, la commission de concertation donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

6. Le 25 mars 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort donne un avis favorable conditionnel.

7. Le 25 juin 2021, le Fonctionnaire délégué décide d'imposer des conditions impliquant des modifications de la demande de permis, conformément à l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

8. Le 15 décembre 2021, la SLRB dépose sa demande de permis modifiée dont l'objet est désormais de construire un bâtiment de 38 logements, divisé en quatre entités distinctes et de construire un parking souterrain de 43 places.

9. Le 14 janvier 2022, le dossier modifié est déclaré complet.

10. Du 15 février au 16 mars 2022 est organisée une nouvelle enquête publique portant sur le projet modifié. Elle donne lieu à 85 réclamations.

11. Le 29 mars 2022, la Commission de concertation donne un avis favorable conditionnel.

12. Le 25 avril 2022, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort donne également un avis favorable conditionnel.

13. Le 21 juin 2022, la SLRB produit, d'initiative, des plans modifiés répondant aux conditions émises par la Commission de concertation dans son dernier avis.

14. Le 13 juillet 2022, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier modifié complet.

15. Le 26 juillet 2022, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme demandé.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension d'extrême urgence

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'un moyen sérieux 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. Le paragraphe 5 de ce même article vise l'hypothèse où l'affaire doit être traitée en extrême urgence, ce qui doit être précisé dans l'intitulé de la requête, c'est-à-dire dans un délai égal ou inférieur à quinze jours

V. Exposé de l'extrême urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant allègue que la mise en œuvre de l'acte attaqué entraînera des modifications significatives et irréversibles à son cadre de vie, notamment en raison de l'abattage de 122 arbres qui entourent sa propriété et constituent une partie intégrante du cadre boisé et verdoyant de la zone. Il invoque également l'impact visuel et paysager, soulignant que sa propriété se situe en contrebas du projet, créant un effet de surplomb et un sentiment d'écrasement aggravés par la déclivité importante du terrain. Il craint une atteinte à son intimité et à l'ensoleillement, accentuée par la hauteur et l'implantation du projet, qui dérogent aux articles 7 et 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

En ce qui concerne l'imminence du péril, il se réfère à un courriel officiel du conseil de la SLRB du 2 janvier 2025 qui lui a répondu ce qui suit au sujet de la mise en œuvre du permis attaqué :

« Pour répondre à la question posée dans ce courriel, ma cliente n'entend pas attendre l'issue du recours en annulation pour mettre en œuvre le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, et qui est pleinement exécutoire.

Celle-ci a ainsi décidé de lancer le processus d'attribution du marché de travaux pour la construction de son projet, qui vise notamment à répondre à un besoin urgent, en Région de Bruxelles-Capitale, de logements adaptés pour personnes porteuses de handicaps mentaux.

Les travaux devraient formellement débiter à une période que l'on peut approximativement évaluer entre le 15 février 2025 et le 31 mars 2025 prochains ».

Il indique que la SRLB ne lui a pas fait savoir si les travaux mentionnés dans ce courrier portent également sur l'abattage des arbres. Il relève que l'article 68, alinéa 7, de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature interdit les abattages d'arbres après le 1^{er} avril, ce qui rend les travaux imminents.

Il soutient que l'abattage des arbres et les travaux de terrassement pourraient augmenter les risques d'inondation pour sa propriété, située dans une zone présentant déjà des aléas faibles à moyens d'inondation. Il présente des preuves photographiques d'inondations passées sur sa propriété pour illustrer ce risque.

Il soutient qu'il a agi avec diligence en introduisant la présente requête six jours après avoir été informé officiellement de la mise en œuvre imminente de l'acte attaqué. Ce délai, selon lui, est conforme à la jurisprudence du Conseil d'État.

V.2. *Appréciation*

L'article 17, § 5, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dans sa version applicable à partir du 1^{er} janvier 2025, dispose comme suit :

« Lorsque la demande précise dans son intitulé que l'affaire doit être traitée en extrême urgence, et par conséquent, dans un délai égal ou inférieur à quinze jours, le président de la chambre saisie ou le conseiller d'État qu'il désigne détermine, à bref délai, le calendrier de la procédure, en concertation avec l'auditeur, par une ordonnance qui fixe le jour du dépôt du dossier administratif, celui de la note d'observations et, le cas échéant, de la requête en intervention ainsi que le jour de l'audience. L'ordonnance désigne les éventuels tiers intéressés sur la base des indications de l'auditeur. Cette ordonnance peut être modifiée si d'autres tiers intéressés sont identifiés ou se sont manifestés après son adoption.

L'auditeur donne un avis oral à l'audience.

L'arrêt est prononcé au plus tard dans les cinq jours ouvrables de l'audience.

Si le délai de fixation est particulièrement bref, la suspension ou les mesures provisoires peuvent être ordonnées sans que toutes les parties aient été convoquées à l'audience. Dans ce cas, l'arrêt qui ordonne la suspension provisoire ou les mesures provisoires convoque les parties à bref délai devant la chambre qui statue sur la confirmation de la suspension ou des mesures provisoires ».

Les travaux préparatoires de cette disposition confirment l'intention du législateur selon laquelle « la procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnelle et se limiter, en tout état de cause, aux affaires dans lesquelles un requérant démontre la nécessité d'agir dans un délai de quinze jours maximum » (Projet de loi modifiant les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, *Doc. parl.*, Chambre, 2022-2023, n° 55 3220/001, p. 11).

Il faut que l'extrême urgence soit évidente pour tout le monde ou expliquée de manière incontestable par le requérant dans sa demande de suspension d'extrême urgence, ce qui implique que celui-ci montre, en se fondant sur des éléments précis et concrets, que si l'affaire était traitée dans un délai excédant quinze jours, la décision du Conseil d'État interviendrait de manière irrévocablement

tardive pour prévenir les inconvénients graves dont il se prévaut. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa requête.

À partir du moment où le législateur n'exige plus qu'une demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué soit introduite en même temps que le recours en annulation, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis dont il souhaite l'annulation risque d'être mis en œuvre et, partant, d'engendrer les inconvénients graves que la demande tend à prévenir, 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 selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise. Lorsqu'il ne dispose d'aucun élément relatif au délai dans lequel le permis pourrait être mis en œuvre et qu'il n'effectue aucune démarche en vue d'obtenir cette information, il n'agit pas avec la diligence requise en vue de prévenir utilement la survenance du dommage qu'il redoute s'il se limite à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence lorsque le péril devient imminent. Dans de telles conditions, admettre néanmoins la recevabilité de cette demande pourrait aboutir à ce que toute demande de suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme soit nécessairement introduite selon la procédure d'extrême urgence. Or, il y a lieu de rappeler que le législateur a maintenu la procédure de suspension ordinaire et que la procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnelle.

En l'espèce, le requérant a effectué une démarche en vue d'obtenir des informations sur la mise en œuvre du permis et il lui a été répondu par le bénéficiaire du permis attaqué, le 2 janvier 2025, que les travaux autorisés « devraient formellement débiter à une période que l'on peut approximativement évaluer entre le 15 février 2025 et le 31 mars 2025 prochains ».

Bien que la lettre précitée fasse référence au lancement d'un marché public de travaux par le bénéficiaire du permis attaqué « pour la construction de son projet », il n'est pas démontré que le délai annoncé dans cette lettre ne concernerait pas les abattages d'arbres ni que les autres inconvénients dont la gravité est alléguée dans la demande de suspension pourraient se produire à plus brève échéance. Si le délai de presque un mois et demi entre l'information relative à l'intention de mettre en œuvre le permis et la date approximative du début des travaux pourrait, le cas échéant, être considéré comme « incompatible avec le traitement de l'affaire en

annulation », il ne fait pas apparaître une imminence du péril telle que l'affaire doive obligatoirement être traitée dans un délai égal ou inférieur à quinze jours.

La demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 17 janvier 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Marc Joassart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Marc Joassart