

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 219.167 du 3 mai 2012

A. 203.528/XV-1857

En cause :

Wibaut Yves,

ayant élu domicile
clos des Fuchsias 8
1190 Bruxelles,

contre :

la commune de Forest,

ayant élu domicile chez
Me Ph. LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. la s.p.r.l. Nicodème & Associés,

ayant élu domicile chez
Me J. SAFRAN, avocat,
Dieweg 274
1180 Bruxelles,

2. Ghysels Paul,

3. François Hélène,

4. Vandenschriek Paul,

5. Vandenschriek Nicole,

ayant tous élu domicile chez
Mes P. FLAMEY et Gr. VERHELST, avocats,
Jan Van Rijswijcklaan 16
2018 Anvers.

Partie requérante en intervention :

la s.p.r.l. Co-Trade,

ayant élu domicile chez
Mes P. FLAMEY et Gr. VERHELST, avocats,
Jan Van Rijswijcklaan 16
2018 Anvers.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 6 février 2012 par Yves Wibaut, en ce qu'elle tend à la suspension du permis de lotir délivré le 7 décembre 2011 par le collège des bourgmestre et échevins de Forest, qui concerne «la construction de 98 habitations en intérieur d'îlot»;

Vu le dossier administratif et la note d'observations;

Vu la requête introduite le 24 février 2012 par laquelle Paul Ghysels, Hélène François («Monsieur et Madame Ghysels-François»), Paul Vandenschriek, Nicole Vandenschriek et la s.p.r.l. Co-Trade demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la présente cause;

Vu la requête introduite le 27 février 2012 par laquelle la s.p.r.l. Nicodème & Associés demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la présente cause;

Vu le rapport de M. St. TELLIER, auditeur adjoint au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 20 avril 2012 fixant l'affaire à l'audience du 2 mai 2012 à 9 heures 30;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

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

Entendu, en leurs observations, le requérant comparaissant en personne, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me J. SAFRAN, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me P. MICHOU *loco* Mes P. FLAMEY, Gr. VERHELST et J.-Fr. DE BOCK, avocat, comparaissant pour les deuxième à cinquième parties intervenantes ainsi que pour la requérante en intervention s.p.r.l. Co-Trade;

Entendu, en son avis conforme, M. St. TELLIER, auditeur adjoint;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le 7 janvier 2010, M. Philippe Nicodème, représentant la s.p.r.l. Nicodème & associés, introduit une demande de permis de lotir auprès de la commune de Forest, ayant pour objet le lotissement d'un bien sis à Forest, chaussée

de Neerstalle, 294, 296 et 298 et avenue de Kersbeek, 261 a, couvrant une zone de 2,3 ha. Le nombre de logements potentiels s'élève à 124. Sur ces parcelles se trouvent notamment des maisons d'habitation, une ancienne usine de robinetterie et d'anciennes exploitations en horticulture (serres). Les parcelles visées par le projet sont inscrites au PRAS en zone d'habitation. Le même jour, l'administration communale délivre une attestation de dépôt de dossier de demande de permis de lotir. Le 28 janvier, elle accuse réception du dossier complet de la demande de permis de lotir. Le 15 février, la direction de l'urbanisme de l'administration de l'Aménagement du territoire et du logement du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale déclare le rapport d'incidences qui accompagne la demande de permis conforme et complet. Elle indique que l'enquête publique doit se dérouler sur les communes de Forest et d'Uccle et que la commune de Forest est chargée de saisir la commission de concertation.

Une première enquête publique est organisée à Forest du 19 mars au 17 avril; elle donne lieu à 19 réclamations ou observations. Les 13 avril et 14 juin, la s.c.r.l. Vivaqua indique respectivement aux communes de Forest et d'Uccle n'avoir aucune remarque particulière à formuler sur le projet. Le 25 mai, la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB) émet des remarques sur le projet.

La demanderesse de permis dépose des documents complémentaires, à savoir:

- une étude hydrologique du site datée du 28 mai 2010, réalisée par la s.a. Tauw Belgique;
- une étude d'ensoleillement de mai 2010, réalisée par la demanderesse de permis elle-même;
- l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) daté du 28 mai 2010.

À la suite du dépôt de ces documents, la commune de Forest organise une nouvelle enquête publique, qui se déroule du 4 juin au 3 juillet; cette enquête suscite le dépôt de 25 lettres de réclamation. Le 13 juillet, la commission de concertation émet un avis défavorable, à la suite duquel la demanderesse de permis modifie à nouveau son projet. Elle dépose des plans modifiés, un complément au rapport d'incidences et elle modifie le document de synthèse et le cahier des prescriptions urbanistiques.

Une troisième enquête publique est organisée du 1^{er} au 30 janvier 2011; elle suscite le dépôt de 25 lettres de réclamation. Le 25 février, la Commission royale des Monuments et des Sites émet un avis défavorable. Le 29 mars, la

commission de concertation émet un nouvel avis sur le projet, cette fois favorable conditionnel. Le 7 avril, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest émet un avis favorable conditionnel, se référant expressément à l'avis de la commission de concertation. Le 9 mai, la commune adresse le dossier de demande de permis au fonctionnaire délégué pour avis préalable, mais ce dernier s'abstient de se prononcer. Le 27 juin 2011, la commune invite la demanderesse de permis à déposer des plans modifiés qui tiennent compte des conditions émises.

Le 1^{er} août, le requérant, agissant en qualité de président du comité de quartier «Neerstalle-Fuchsias-Kersbeek (NFK)» (dépourvu de personnalité juridique) qui s'est opposé au projet, transmet une lettre à la bourgmestre de Forest faisant part de ses observations sur les avis de la commission de concertation et de la commune. Le 18 août 2011, de nouveaux plans modifiés sont déposés. Le document de synthèse et le cahier des prescriptions urbanistiques sont également modifiés.

Le 7 décembre, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis de lotir sollicité. Cette décision est libellée comme suit:

«PERMIS DE LOTIR

Le Collège des Bourgmestre et Échevins,

Vu la demande introduite par Monsieur NICODÈME Philippe NICODÈME ET ASSOCIÉS S.P.R.L. relative au lotissement d'un bien sis à chaussée de Neerstalle de 294 à 298, avenue Kersbeek 261 a, cadastré section D n° 266 m 4, 266 x, 266 v 6, 266 k 5, 266 t 5, 266 g 6, 267 g, 268 r 5, 268 h 6, 280 g 38, 280s23, 279 s, 279 t, 279 v, 279 w, 280 r 38, 280 t 38, 280 s 38, 280 r 31, 280 s 34

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 28/01/2010;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/01/2011 au 30/01/2011 pour le motif suivant:

le contenu de la demande est contraire à des servitudes du fait de l'homme ou à des obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol;

la demande implique: l'ouverture de nouvelles voies de communication;

application de l'art. 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²)

application de l'art. 197 du CoBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie)

application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)

application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de l'art. 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)

que 25 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu la délibération du 4/10/2011 du conseil communal sur la voirie portant sur: Voiries - Alignements - Statuts – Dénomination

Vu l'avis de la commission de concertation du 29/03/2011;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations,

ARRÊTE:

Article 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur NICODÈME Philippe NICODÈME ET ASSOCIÉS S.P.R.L. pour les motifs suivants:

Vu l'avis du Collège du 7/4/2011, à savoir:

Vu l'avis de la commission de concertation (voir document en annexe à la délibération du 7/4/2011);

Considérant que le Collège s'y réfère expressément;

Considérant qu'il y a lieu, à ce stade-ci, qu'aucun accès vers l'avenue du Bempt n'existe (*sic*);

AVIS FAVORABLE aux conditions suivantes:

– les lots 9 à 14 seront un seul lot qui maintiendra les immeubles existants ainsi que la cheminée;

– la dépollution à effectuer sur le site se fera sur l'intégralité du lotissement y compris les lots 9 à 14, tout en préservant la cheminée existante sur cette partie du site et les bâtiments existants, avant toute mise en œuvre du permis de lotir ce et y compris la réalisation de la voirie;

– les lots 15 et 16 seront réunis en un seul lot à caractère public et la zone humide sera étendue à tout ce lot; sans qu'aucune construction ne soit réalisée sur ceux-ci;

– le demandeur vérifiera la présence d'une éventuelle servitude en matière de rejet d'eaux venant d'un riverain de l'avenue Kersbeek, de vérifier la légalité de celle-ci, d'adapter le cas échéant l'égouttage de son projet et les prescriptions littérales du (des) lot(s) qui serai(en)t visé(s) par celle-ci; il fournira ces éléments avant délivrance du permis par le Collège;

– des piézomètres devront être installés pendant le chantier afin de contrôler l'évolution de la nappe, pour le moins pour tous les immeubles comportant des sous-œuvres;

– aucun accès ne sera possible vers l'avenue du Bempt;

– modifier les plans en respectant les conditions suivantes:

o d'une manière générale simplifier et restructurer le graphique afin de corriger le manque de lisibilité (incohérences et discordances entre graphique et prescriptions littérales) et adapter celui-ci afin qu'il corresponde aux prescriptions littérales modifiées suivant les points ci- après énoncés

o au lot 1 supprimer les zones d'extension prévues à l'exception de celle en fond de parcelle par rapport à la chaussée de Neerstalle

o les lots 9 à 14 seront un seul lot qui maintiendra les bâtiments existants ainsi que la cheminée

o les zones constructibles et les zones de recul des lots 27 à 37 seront adaptées pour qu'elles correspondent au plan figurant dans le complément au rapport d'incidence en page 6, complément qui a fait partie intégrante du dossier soumis à l'enquête publique

o revoir l'aménagement de l'entrée carrossable vers le lotissement en tenant compte du déplacement de l'arrêt de tram/bus vers le carrefour Neerstalle/Ruisbroek et dissocier l'accès au lotissement de l'arrêt de tram/bus proprement dit

o supprimer la liaison piétonne qui traverse l'îlot central dans le sens chaussée de Neerstalle / avenue Kersbeek

– modifier, pour le moins, les prescriptions littérales comme suit:

o d'une manière générale vérifier la numérotation de tous les articles et l'adapter de manière à ce qu'elle soit continue et identique sur l'ensemble du cahier des prescriptions

o vérifier la concordance entre prescriptions littérales et graphiques

o prescriptions générales:

' 0.2.2.: supprimer le texte "pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les présentes prescriptions."

' 0.3.: supprimer le texte existant et le remplacer par "La réunion de lots est interdite."

' 0.4.: remplacer le texte "Les sujets dont la hauteur ['] la limite du parcellaire." par "Les plantations se feront en strict respect du Code Civil."

' 0.5.4. RACCORDEMENTS: ajouter le paragraphe suivant: "Des réseaux séparatifs eaux grises eaux pluviales sont présents dans tout le lotissement jusqu'à la chaussée de Neerstalle. À la sortie immédiate du lotissement et seulement à cet endroit, celles-ci pourront être réunies. Tous les trop-pleins des systèmes de temporisation privatifs devront être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales. Par contre les trop-pleins des systèmes de temporisation des voiries devront être raccordés au réseau d'évacuation des eaux grises. Les eaux issues de l'ancien lit du Vossegatbeek seront raccordées au réseau d'évacuation des eaux pluviales."

' Insérer: "Gabarits: intégrer chaque fois que c'est possible les panneaux solaires dans le gabarit défini par le permis de lotir et dans les éléments constructifs; si toutefois tel ne pouvait pas être le cas, la pose hors gabarit ne pourra jamais dépasser un volume équivalent à une toiture à versants de 45° posée sur le corps principal."

' Insérer: "Toitures: Aucune toiture ne peut être aménagée en terrasse en tout ou en partie."

' Insérer: "Zones vertes: Toutes les zones jouxtant les voiries principales sont des zones de recul qui s'étendent sur un minimum 3 mètres."

' Insérer: "Toutes les clôtures à front de voiries ne pourront être réalisées qu'en strict respect du règlement communal sur les zones de recul."

o Prescriptions particulières:

' 1.2.2.3.1.: remplacer "- la hauteur des gouttières ou des acrotères ['] particulières ci-après;" par "- la hauteur des gouttières ou des acrotères ne pourra différer pour un seul ensemble d'immeubles de plus de 60 cm, mesure prise entre la plus basse et la plus haute, la hauteur médiane devant correspondre à la hauteur décrite dans les prescriptions graphiques;"

' Supprimer la prescription 1-A.4.

' 1.2.5.1.: "['] Toutefois, de commun accord ['] cette hauteur peut être modifiée vers le bas;" sera remplacé par "['] Toutefois, de commun accord ['] cette hauteur peut être diminuée;"

' ART-1.A: compléter le titre par "Lot 56"

' 1-B.1.: le deuxième paragraphe sera remplacé intégralement par: "la zone peut également accueillir au rez-de-chaussée du commerce et aux étages d'autres affectations que le logement sous réserves des prescriptions du P.R.A.S. et du R.R.U. y applicables."

' 1-A.2. IMPLANTATION: compléter par "Les façades présenteront un rythme et un équilibre des vides et des pleins ainsi que un nombre de fenêtres correspondant à des façades à rue. Les façades de la zone de volume secondaire présenteront la même typologie."

' 1-A.3.2. La toiture: le texte existant sera remplacé par: "La toiture sera à versants de pente identique aux constructions existantes chaussée de Neerstalle, soit +/- 35°. Des lucarnes peuvent être réalisées en respect des prescriptions du R.R.U."

' 1-A.3.3. La hauteur (supprimer "du volume principal"): le texte existant sera remplacé par "Le faîte de la construction ne pourra dépasser le faîte des immeubles 308, 310, 312 chaussée de Neerstalle; la hauteur de corniche devra s'aligner sur les immeubles 308, 310, 312 chaussée de Neerstalle; la zone de construction ' volume secondaire de ce lot ne pourra accueillir qu'une seule entrée de garage, le parking pourra s'étendre également au rez-de-chaussée."

' 1-A.4. CLOTURES: supprimer cet article

' 1-A.5. GARAGES OU PARKING: remplacer le premier paragraphe par "Les emplacements de parcage se situent au rez-de-chaussée et/ou en sous-sol, le cas échéant sous l'ensemble de la zone constructible du lot 56, avec une seule porte de garage. Il ne pourra être fait usage de l'intégralité de la surface disponible au niveau du rez-de-chaussée afin qu'il accueille une autre fonction et que la façade ne soit pas aveugle au sens du R.R.U. et en respect de l'article 1-A.2."

' ART-1.B: compléter le titre par "Lots 8, 26 et 38"

' 1-B.1.: le deuxième paragraphe sera remplacé intégralement par: "la zone peut également accueillir uniquement au rez-de-chaussée d'autres affectations que le logement sous réserves des prescriptions du P.R.A.S. et du R.R.U. y applicables."

' 1-B.4.: supprimer le premier et le dernier paragraphe

' 1-B.5.: supprimer "Une servitude mutuelle [''] pour l'accès aux car ports."

' 1-C.2.: supprimer "1-C.2. LOTS 9 à 14" ainsi que les articles de 1-C.2.1. à 1-C.2.4.

' 1-C.3.2.3. La toiture: supprimer les deux parties d'articles "- le solde de la toiture plate peut être aménagée en terrasse."

' 1-D.3. LOT 55: ajouter "1-D.3.2.5. Les façades à rues ainsi que la façade côté chaussée de Neerstalle présenteront un rythme et un équilibre des vides et des pleins ainsi que un nombre de fenêtres correspondant à des façades à rue."

' 1-D -2.2.3 La toiture: supprimer les deux parties d'article "- le solde de la toiture plate [''] maxima"

' 1-D-3.2.3 La toiture: supprimer les deux parties d'article "- le solde de la toiture plate peut être aménagée en terrasse"

' 1-D-3.3 ZONE HUMIDE remplacer "Le trop plein [''] avenue Kersbeek." par "Le trop plein de ceux-ci est raccordé au réseau d'évacuation des eaux pluviales du lotissement."

' 1-D-5.2.3 La toiture: supprimer les deux parties d'article "- le solde de la toiture plate peut être aménagée en terrasse"

' 2.1. DESTINATION: remplacer "Elle ne peut être [''] et de garage." par "Elle respectera strictement les prescriptions du R.R.U. en la matière et le règlement communal sur les zones de recul.", compléter "[''] la zone peut être minéralisée dans le prolongement de l'espace public" par "tout en maintenant un minimum de 50% de surface plantée sur l'ensemble de celle-ci dans le lot concerné et en

privilégiant un matériau perméable.” et supprimer le dernier paragraphe

’ ART-7. ZONE “VILLA DES PRÉS”: ajouter “7.0. l’immeuble du lot 1 ayant été construit avant 1932, toute demande de permis d’urbanisme sera soumise à l’avis de la commission de concertation.”

’ 7.1. DESTINATION: remplacer le texte existant par “La zone comprend un bâtiment existant à conserver et une petite extension en arrière de celui-ci (vers l’intérieur de l’îlot) pourra être envisagée en limitant la hauteur au niveau du rez-de-chaussée.”

’ 7.3. PARTI ARCHITECTURAL: ajouter “L’habillage du mur pignon en attente avec le 292 se fera sous la forme d’un mur végétal qui pourra accueillir une fresque participant par exemple au parcours BD.”

’ 7.4. CLÔTURES: remplacer le texte existant par “Les clôtures seront réalisées en strict respect du règlement communal sur les zones de recul.”

’ 7.5. ZONES DE COURS ET JARDINS: compléter cet article par “La totalité de la zone comprise entre la chaussée de Neerstalle et la villa aura le statut de zone de recul avec un aménagement paysagé. Ce lot ne pourra accueillir de stationnement de véhicules sous aucune forme”

Considérant que le fonctionnaire délégué n’a pas émis son avis dans le délai imparti;

Considérant qu’aucune dérogation n’existe dans le projet; que dès lors l’avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable;

Considérant que par application de l’article 191 du CoBAT, le Collège a demandé des modifications au projet suivant les conditions qu’il avait émises en son avis du 7/04/2011;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés et un cahier des prescriptions également modifié;

Considérant que les plans ainsi modifiés et le cahier des prescriptions respectent point par point les conditions émises dans l’avis du Collège du 7/04/2011;

Considérant qu’il ressort de la lecture du dossier en son ensemble que les modifications apportées au projet sont accessoires ou qu’elles répondent à des remarques/ observations/ réclamations faites pendant les enquêtes publiques;

que dès lors il n’y a pas lieu de ressoumettre le dossier aux mesures particulières de publicité;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux;

Considérant qu’afin de respecter la bio-diversité et le caractère particulier de la zone, il y a lieu que toutes les plantations soient d’espèces indigènes et que le trop plein de la zone humide se déverse sous forme d’un ruisseau à ciel ouvert sur son parcours au travers des deux zones vertes autres que la zone humide;

Considérant que les espèces indigènes ont été décrites et répertoriées dans l’Atlas de la flore belge et luxembourgeoise (E. Van Rompaey et L. Delvosalle);

Article 2. Le titulaire du permis devra:

[...]

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins:

Les conditions ci-après font partie intégrantes du cahier des prescriptions annexé aux plans du présent permis de lotir, elles annulent et remplacent le cas échéant toute prescription se trouvant dans le cahier des prescriptions qui lui serait contraire:

– toutes les plantations seront d’espèces indigènes suivant l’Atlas de la flore belge et luxembourgeoise (E. Van Rompaey et L. Delvosalle) -voir annexe

– le trop plein de la zone humide se déversera sous forme d'un ruisseau à ciel ouvert sur son parcours au travers des deux zones vertes autres que la zone humide

3° respecter les conditions prescrites par la délibération du 4/10/2011 du conseil communal;

4° -NEANT

5° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Article 3. Le permis peut être réalisé en deux phases suivant le plan repris en page 3 du cahier des prescriptions, comme il est spécifié ci-dessous :

phase 1 : à la délivrance du permis de lotir

phase 2 : 5 ans à dater de la délivrance

Article 4. Le présent permis de lotir ne dispense pas de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalablement à la réalisation des actes et travaux prévus par ce permis, en ce compris les actes et travaux éventuels en voirie.

Article 5. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension. (...)».

Il s'agit de l'acte attaqué. Le requérant affirme, sans être contredit, en avoir reçu notification le 9 décembre 2011.

Considérant que la s.p.r.l. Nicodème & Associés, Paul Ghysels, Hélène François, Paul Vandenschriek, Nicole Vandenschriek et la s.p.r.l. Co-Trade demandent à intervenir; que la première requérante en intervention est la bénéficiaire de l'acte attaqué; que Paul Ghysels, Hélène François, Paul Vandenschriek et Nicole Vandenschriek sont propriétaires de terrains sis dans le périmètre du permis attaqué; qu'ils ont intérêt à intervenir;

Considérant que la s.p.r.l. Co-Trade est titulaire d'une option d'achat sur un des biens visés par l'acte attaqué; que son intérêt dépend de la décision qui sera éventuellement prise de lever cette option; qu'il s'ensuit que son intérêt à intervenir ne présente pas le caractère certain requis pour agir ou intervenir; que sa demande d'intervention n'est pas recevable;

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité de la demande de suspension au motif que la requête ne contient pas d'exposé du risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que s'il est exact qu'aucun passage de la requête n'est intitulé «préjudice grave difficilement réparable», dans les «moyens de suspension et d'annulation», la requête indique en ses 2^e et 4^e moyens le risque de préjudice grave difficilement réparable que l'exécution de l'acte attaqué présente pour le requérant; que la demande de suspension est recevable;

Considérant que dans son deuxième moyen, le requérant indique que les bâtiments projetés par le permis de lotir attaqué diminueront l'ensoleillement de sa propriété; qu'il appuie cette affirmation d'un croquis approximatif permettant de visualiser l'impact que les bâtisses jouxtant son terrain côté sud auront sur son fond, et il y représente les volumes supplémentaires autorisés pour l'implantation de panneaux solaires; qu'il affirme que les préjudices suivants lui seront occasionnés: vue inesthétique sur les structures des futurs panneaux solaires; hauteur augmentée des immeubles mitoyens; diminution conséquente de l'ensoleillement direct; diminution très nette de la luminosité; diminution du rendement de ses propres panneaux solaires, vue directe des nouveaux habitants dans son habitation et son jardin; qu'il indique que ces constatations le conduiront à devoir subir, dès la construction et l'équipement des bâtisses des lots 2 à 8 du permis contesté, un préjudice grave et difficilement réparable; que dans son quatrième moyen, il fait valoir que les eaux de ruissellement des terrains visés par le permis de lotir sont gardés sur ces fonds par la récupération des eaux dans le point bas du terrain, l'assimilation des eaux en pleine terre et l'évaporation des eaux par la faune (?) abondante et les arbres à hautes tiges présents sur le site; qu'il affirme que dès le début du chantier, la quasi-totalité des espèces végétales en place seront abattues et que les terres seront remaniées, de sorte qu'il devra faire face, en cas de fortes pluies, au rejet des eaux sur son propre fond, en raison de la disparition des facteurs évoqués ci-dessus permettant d'absorber les eaux de ruissellement;

Considérant que le préjudice allégué dans le deuxième moyen consiste en des nuisances causées par les constructions qui sont prévues sur les lots n^{os} 2 à 8 et non par l'ensemble du projet litigieux; que le permis de lotir attaqué n'autorise pas par lui-même la construction de bâtiments; que celle-ci devra faire l'objet de permis d'urbanisme à l'occasion desquels l'autorité devra apprécier, outre la conformité au permis de lotir, si le projet demandé est conforme au bon aménagement des lieux; que le risque de préjudice allégué consiste en la construction de maisons sur les parcelles situées à l'arrière de la maison du requérant, au sud de celle-ci, mais au delà d'un jardin d'une profondeur de 10 à 12 mètres; qu'un tel préjudice, fréquent en zone fortement urbanisée, ne peut être regardé comme grave;

Considérant quant au préjudice allégué dans le quatrième moyen, que les craintes émises par le requérant ne sont pas corroborées par le dossier; que le rapport d'incidences relève que la quantité d'eau rejetée dans les égouts sera en légère diminution par rapport à la situation existante (le minimum passant de 6.896 à 6.533 m³, et le maximum de 11.191 à 10.603 m³); que l'étude hydrologique jointe à la demande de permis porte la conclusion suivante en ce qui concerne les eaux de surface:

«Le projet de lotissement n'entraînera pas de modification importante du rapport de superficie perméables et imperméables au niveau du site. Un calcul du débit de pointe se basant uniquement sur les superficies perméables et non perméables et ne tenant pas compte des mesures de temporisation prévues au niveau du projet de lotissement met en évidence une légère réduction du débit des eaux provenant du site.

La "mise aux normes" des installations d'égouttage du site qui accompagneront la mise en œuvre du projet de lotissement et notamment la mise en place de toitures verdurisées et l'installation de bassins d'orages conformément aux RRU et RCU entraîneront une nette amélioration et diminution de la charge sur le réseau d'égouttage de la chaussée de Neerstalle.»;

Considérant que le préjudice grave difficilement réparable allégué par le requérant n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la s.p.r.l. Nicodème & Associés, Paul Ghysels, Hélène François, Paul Vandenschriek et Nicole Vandenschriek sont accueillies dans la procédure en référé.

Article 2.

La requête en intervention de la s.p.r.l. Co-Trade est rejetée.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée.

Article 4.

Les dépens afférents à l'intervention de la s.p.r.l. Co-Trade, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de la s.p.r.l. Co-Trade.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le trois mai deux mille douze, par :

M. M. LEROY,	président de chambre,
M. R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

R. GHODS

M. LEROY