

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 225.608 du 26 novembre 2013

209.543/XV-2323

En cause :

- 1. THIEFFRY** Jean-Louis,
- 2. ROGER** Brigitte,
- 3. CHARBONNEAUX** Hervé,
- 4. SCHOLLER** Marie,

ayant élu domicile chez
Me T. VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune d'Evere,**

ayant élu domicile chez
Me V. LETELLIER, avocat,
rue du Marché au Charbon 83
1000 Bruxelles,

- 2. la Région de Bruxelles-Capitale.**

Parties intervenantes :

- 1. CROISÉ** Véronique,
- 2. CROISÉ** Michel,

ayant élu domicile chez
Mes M. von KUEGELGEN et L. GRAUER, avocats,
avenue Louise 149/20
1050 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 22 juillet 2013 par Jean-Louis Thieffry, Brigitte Roger, Hervé Charbonneaux et Marie Scholler, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Evere du 21 mai 2013 accordant à Michel et Véronique Croisé un permis d'urbanisme autorisant la démolition d'ateliers, de bureaux et de garages, la construction de trois immeubles de logements en intérieur d'îlot, entre l'avenue des

Anciens Combattants et l'avenue des Désirs, ainsi que la rénovation et la transformation de l'immeuble sis avenue des Anciens Combattants n° 25;

Vu la requête introduite le 2 septembre 2013 par laquelle Véronique Croisé et Michel Croisé demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes en la cause;

Vu les dossiers administratifs et notes d'observations déposés par les parties adverses;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 24 octobre 2013 fixant l'affaire à l'audience du 8 novembre 2013 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. I. KOVALOVSKY, conseiller d'Etat, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me M.-L. GIOVANNELLI *loco* Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me V. LETELLIER, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Chr. LEPINOIS, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Mes M. von KUEGELGEN et L. GRAUER, avocats, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier 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 peuvent être résumés comme suit:

Les bénéficiaires du permis sont propriétaires en indivision d'un ensemble de biens situés à Evere, avenue des Désirs 19 et avenue des Anciens Combattants 25. Ces biens se composent actuellement, d'une part, d'un immeuble (avenue des Anciens Combattants), comportant un rez et trois étages, affecté au logement

(bâtiment D dans le projet) et, d'autre part, d'un ensemble d'ateliers artisanaux en intérieur d'îlot, qui sont occupés par des petites entreprises, notamment une carrosserie (bâtiments B et C dans le projet). Le bien dispose également de parkings en plein air situés en intérieur d'îlot. Le long de l'avenue des Désirs se trouve une zone de bâtisse non construite destinée à accueillir l'immeuble A du projet.

L'intérieur d'îlot est en quasi-totalité occupé par des bâtiments industriels et par des zones recouvertes de clinkers imperméables. Une haie de sapins longe la limite de propriété en fond de parcelle. Le long de l'avenue des Désirs, la zone de bâtisse est actuellement recouverte d'une pelouse et un saule pleureur s'y est développé en retrait.

Le site est compris dans le périmètre du P.P.A.S. n° 700 «Bonheur», approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale le 5 juillet 1990. Les biens situés en intérieur d'îlot y étaient affectés en zone artisanale dans laquelle le logement n'était pas autorisé.

Selon l'exposé des faits des requérants en intervention, lors de l'élaboration du plan communal de développement de la commune d'Evere, cette dernière a décidé d'abroger partiellement le P.P.A.S. n° 700 en tant qu'il affectait l'intérieur d'îlot aux activités artisanales et de petites entreprises en limitant les jardins particuliers et en interdisant le logement, l'objectif étant le redéveloppement du logement entouré d'espaces verts. Toujours selon les requérants en intervention, le conseil communal a décidé, le 24 novembre 2005, d'abroger partiellement les prescriptions urbanistiques graphiques et littérales relatives aux zones artisanales situées en intérieur d'îlot.

Un avis du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale constatant l'approbation tacite de cette abrogation a été publié au *Moniteur belge* du 26 octobre 2006. Selon cet avis, l'abrogation partielle «porte sur les prescriptions urbanistiques graphiques et littérales relatives aux zones artisanales situées en intérieur d'îlot (zones n^{os} 20, 21 et 22 des prescriptions graphiques "zone artisanale" - articles 20, 21 et 22 des prescriptions littérales) pour l'îlot formé par la chaussée de Louvain, l'avenue de l'Optimisme, l'avenue des Désirs et l'avenue des Anciens Combattants ainsi que pour l'îlot formé par l'avenue Franz Guillaume, l'avenue du Cimetière de Bruxelles et l'avenue des Anciens Combattants».

Une première demande de permis d'urbanisme est introduite en vue de la construction de 17 nouveaux logements ainsi que de 29 emplacements de parking, dont 4 emplacements en intérieur d'îlot, pour un projet s'implantant le long de

l'avenue des Désirs, le long de l'avenue des Anciens Combattants ainsi qu'en intérieur d'îlot, sur le territoire de la commune d'Evere.

Une première enquête publique est organisée du 23 mars au 6 avril 2012 à propos de la demande de permis d'urbanisme (dérogation au R.R.U. et application de la prescription générale 0.6 du PRAS) et de la demande de permis d'environnement de classe 1B (rubrique 68b : garage, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques et rubrique 4-0-1 : Installation de combustion).

Cette première demande d'autorisation fait l'objet d'un avis favorable majoritaire conditionnel de la commission de concertation en date du 31 mai 2012. Les conditions sont les suivantes:

- « 1. réduire le gabarit du bloc A d'un niveau;
2. réduire le gabarit du bloc B d'un niveau (voir réduire la zone de terrasse en toiture);
3. supprimer les activités économiques prévues dans les immeubles B et C et les remplacer par des professions libérales de type équipement ou logement;
4. respecter l'avis du SIAMU et compléter les plans (voir remarques);
5. revoir parking vélo plus grand (fournir plan modificatif);
6. revoir globalement le bloc C: supprimer 4 parkings en intérieur d'îlot. Revoir le programme en conséquence, diminuer la superficie plancher du côté du fond de la parcelle sur une profondeur de +/-4m;
7. Respecter l'avis du SIAMU [...] du 01/01/2012;
8. Réaliser un inventaire amiante avant travaux.»

Des plans modificatifs sont déposés par le demandeur, en application de l'article 126/1 du Cobat, et une seconde enquête publique est organisée du 26 novembre 2012 au 10 décembre 2012, lors de laquelle les requérants introduisent une réclamation.

Le 20 décembre 2012, la commission de concertation donne un second avis favorable au projet sous condition de respecter l'avis du SIAMU.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur le projet et les dérogations qu'il suscite le 8 mars 2013.

Des plans modificatifs sont encore introduits le 24 avril 2013.

Le 21 mai 2013, le permis d'urbanisme est accordé. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé ainsi qu'il suit:

« [...] »

I) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

(I) Vu la décision du 11/03/2013 du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du 21/05/2013, dérogation au susdit (I) plan particulier d'affectation du sol;

(I) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2012 au 10/12/2012 et que 86 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

(I) Vu l'avis de la commission de concertation du 20/12/2012;

(I) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

(I) Vu les règlements communaux d'urbanisme,

(I) Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et partiellement en zones de construction d'habitation fermée, de cours et jardins et de recul du plan particulier d'affectation du sol n° 700 "Bonheur" (AGRBC du 05/07/1990);

Considérant que la demande initiale visait à construire 17 nouveaux logements ainsi que 29 emplacements de parking, dont 4 emplacements en intérieur d'îlot accessibles depuis l'avenue des Désirs;

Considérant qu'elle a fait l'objet d'un avis favorable majoritaire conditionnel en date du 31/05/2012;

Considérant que ces conditions portaient sur :

1. la réduction du gabarit du bloc A d'un niveau;
2. la réduction du gabarit du bloc B d'un niveau (voir réduire la zone de terrasse en toiture);
3. la suppression des activités économiques prévues dans les immeubles B et C et leur remplacement par des professions libérales de type équipement ou par du logement;
4. la révision du parking vélos plus grand;
5. la révision globale du bloc C :
 - supprimer 4 parkings en intérieur d'îlot,
 - revoir le programme en conséquence,
 - diminuer la superficie plancher côté fond de parcelle sur une profondeur de +/- 4 m;
6. le respect de l'avis du SIAMU (réf : T2011.1227) du 01/01/2012;

Considérant que la commission de concertation a estimé que ces conditions dépassaient le cadre de l'article 191 du CoBAT et nécessitaient une remise à l'enquête publique;

Considérant qu'en date du 19/06/2012 le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du CoBAT afin de pouvoir présenter des plans modificatifs qui rencontrent les conditions formulées dans l'avis de la commission de concertation du 31/05/2012;

Considérant que la demande modifiée vise à :

- démolir les ateliers, bureaux et garages existants;
- construire 3 immeubles en intérieur d'îlot (immeubles A, B et C) totalisant un nombre de 14 logements, incluant 293 m² de surface destinée à un équipement de santé et 22 emplacements de parking + 2 emplacements pour motos;
- transformer et étendre l'immeuble sis avenue des Anciens Combattants, 25 (immeuble D) en vue d'intégrer une rampe d'accès à un niveau sous-sol se développant en intérieur d'îlot et d'aménager un 4^{ème} étage destiné à un logement supplémentaire (duplex);

Considérant que le projet modifié comporte un total de 15 nouveaux logements et de 24 emplacements de parking, dont 2

emplacements pour motos, accessibles uniquement depuis l'avenue des Anciens Combattants; Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2012 au 10/12/2012 et que 9 lettres de réclamations et/ou d'observations ainsi qu'une pétition rassemblant 124 signatures ont été introduites;

Vu l'avis du SIAMU en date du 01/01/2012, référence T 2011.1227/1/APM/dm, et inchangé;

Vu l'article 8 § 3 de l'ordonnance du 07 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments;

Vu la proposition PEB jointe au dossier;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- les emplacements de parking :

Le projet prévoit 15 nouveaux logements (dont 8 préexistants), ce qui donne un total de 23 logements pour 22 emplacements de parking pour voitures et 2 emplacements pour motos;

Cela occasionnera un accroissement des difficultés de stationnement et une circulation densifiée;

- le gabarit des futures constructions :

Le gabarit est trop imposant et générerait un problème d'ensoleillement chez certains riverains et des vues directes dans les habitations, les jardins et vers les terrasses d'autres riverains;

- les poubelles :

Des nuisances diverses seront engendrées par la présence des poubelles à l'extérieur des bâtiments et non dans un local en sous-sol prévu à cet effet;

Considérant la note explicative concernant les modifications apportées au projet;

Considérant que le dernier niveau du bloc A, en bordure de l'avenue des Désirs, a été réduit de moitié en conformité avec le PPAS qui autorise un 3^{ème} niveau en retrait;

Considérant que le Bloc A déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur en ce qu'il dépasse de plus de 3 m au 2^e étage le voisin de droite et de hauteur en ce qui concerne l'étage en retrait;

Considérant cependant que le gabarit de l'immeuble réalise un raccord harmonieux avec l'immeuble mitoyen et termine le front bâti par un immeuble trois façades, que les dérogations sont dès lors acceptables;

Considérant que le dernier niveau du bloc B a été réduit sur toute la façade Nord/Est et présente un gabarit de rez-de-chaussée + 3 étages, afin de limiter l'ombrage apporté au bâtiment voisin du côté de l'avenue des Anciens Combattants et aux jardins de l'Avenue des Désirs;

Considérant que cet immeuble à 4 façades est implanté en intérieur d'îlot à distance appropriée des limites du terrain;

Considérant que la terrasse orientée vers les "lofts" de la chaussée de Louvain est supprimée au profit d'une toiture verte;

Considérant que le projet prévoit 2 parkings pour vélos d'un total de (20 + 14) 34 emplacements, l'un accessible depuis l'avenue des Anciens Combattants et l'autre depuis les cheminements en intérieur d'îlot;

Considérant que les activités économiques sont remplacées par un équipement de santé au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bâtiment C;

Considérant que l'immeuble C comporte un retrait de 4 m aux étages par rapport à la limite de fond de parcelle, conformément à l'avis de la commission de concertation du 31 mai 2012;

Considérant qu'il déroge en matière de profondeur au règlement régional d'urbanisme en ce qu'il est implanté au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle;

Considérant néanmoins qu'il tire parti de l'existence de hauts murs mitoyens, que son gabarit a été réduit par rapport à la demande initiale et que la perméabilité de la parcelle a été augmentée;

Considérant que certains logements réaménagés dans le bâtiment D dérogent quelque peu au règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité, qu'il faut cependant tenir compte que cela est lié à la façade existante, et que l'éclairage reste correct;

Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol relative aux matériaux de façade n'est pas sollicitée par le collège et ne peut donc être accordée;

Considérant qu'il y a lieu de donner la préférence aux emplacements de parking pour voitures, de façon à être conforme au règlement régional d'urbanisme;

Considérant l'abattage d'arbres à haute tige, de sapins situés sur l'assiette du sous-sol ainsi que d'un saule pleureur trop proche de la zone constructible du plan particulier d'affectation du sol;

Considérant le plan des abords qui prévoit la plantation de haies, d'arbustes et d'arbres à moyenne tige;

AVIS FAVORABLE À CONDITION de :

- actualiser l'avis du SIAMU;

- prévoir 23 emplacements de parking pour voitures;

- prévoir un local pour le tri des déchets et pour les poubelles à l'intérieur des bâtiments, soit en sous-sol, soit au rez-de-chaussée.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (Titre I, art. 4), la hauteur de façade (Titre I, art. 5:) et les normes d'habitabilité (Titre II, art. 10 : éclairage naturel) sont accordées pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus.

La dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne les matériaux de façade (art. 14) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Des plans modifiés (répondant aux conditions susmentionnées) seront approuvés par le Collège des Bourgmestre et Échevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Références du dossier : 06/AFD/484043

ARRÊTE :

Art. 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur et Madame CROISÉ Michel pour les motifs suivants (2) :

DÉCISION DU COLLÈGE : AUTORISATION sous condition

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et partiellement en zones de construction d'habitation fermée, de cours et jardins et de recul du plan particulier d'affectation du sol n° 700 "Bonheur"

(AGRBC du 05/07/1990);

Considérant que la demande initiale visait à construire 17 nouveaux logements ainsi que 29 emplacements de parking, dont 4 emplacements en intérieur d'îlot accessibles depuis l'avenue des Désirs;

Considérant qu'elle a fait l'objet d'un avis favorable majoritaire conditionnel en commission de concertation en date du 31/05/2012;

Considérant que ces conditions portaient sur:

- 7. la réduction du gabarit du bloc A d'un niveau;

- 8. la réduction du gabarit du bloc B d'un niveau (voir réduire la zone de terrasse en toiture);

- 9. la suppression des activités économiques prévues dans les immeubles B et C et leur remplacement par des professions libérales de type équipement ou par du logement;

- 10. la révision du parking vélos plus grand;

- 11. la révision globale du bloc C :

- supprimer 4 parkings en intérieur d'îlot,

- revoir le programme en conséquence,
- diminuer la superficie plancher côté fond de parcelle sur une profondeur de +/- 4;

12. le respect de l'avis du SIAMU (réf : T2011.1227) du 01/01/2012;

Considérant que la commission de concertation a estimé que ces conditions dépassaient le cadre de l'article 191 du CoBAT et nécessitaient une remise à l'enquête publique;

Considérant qu'en date du 19/06/2012 le demandeur a sollicité l'application de l'article 126/1 du CoBAT afin de pouvoir présenter des plans modificatifs qui rencontrent les conditions formulées dans l'avis de la commission de concertation du 31/05/2012;

Considérant que la demande modifiée vise à :

- démolir les ateliers, bureaux et garages existants;
- construire 3 immeubles en intérieur d'îlot (immeubles A, B et C) totalisant un nombre de 14 logements, incluant 293 m² de surface destinée à un équipement de santé et 22 emplacements de parking + 2 emplacements pour motos;

- transformer et étendre l'immeuble sis avenue des Anciens Combattants, 25 (immeuble D) en vue d'intégrer une rampe d'accès à un niveau sous-sol se développant en intérieur d'îlot et d'aménager un 4^{ème} étage destiné à un logement supplémentaire (duplex);

Considérant que le projet modifié comporte un total de 15 nouveaux logements et de 24 emplacements de parking, dont 2 emplacements pour motos, accessibles uniquement depuis l'avenue des Anciens Combattants;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité-du 26/11/2012 au 10/12/2012 et que 9 lettres de réclamations et/ou d'observations ainsi qu'une pétition rassemblant 124 signatures ont été introduites;

Vu que l'avis du SIAMU en date du 01/01/2012, référence T 2011.1227/I/APM/dm, est inchangé;

Vu l'article 8 § 3 de l'ordonnance du 07 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments;

Vu la proposition PEB jointe au dossier;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- les emplacements de parking :

Le projet prévoit 15 nouveaux logements (dont 8 préexistants), ce qui donne un total de 23 logements pour 22 emplacements de parking pour voitures et 2 emplacements pour motos;

Cela occasionnera un accroissement des difficultés de stationnement et une circulation densifiée;

- le gabarit des futures constructions :

Le gabarit est trop imposant et générerait un problème d'ensoleillement chez certains riverains et des vues directes dans les habitations, les jardins et vers les terrasses d'autres riverains;

- les poubelles :

Des nuisances diverses seront engendrées par la présence des poubelles à l'extérieur des bâtiments et non dans un local en sous-sol prévu à cet effet;

Considérant la note explicative concernant les modifications apportées au projet;

Considérant que le dernier niveau du bloc A, en bordure de l'avenue des Désirs, a été réduit de moitié en conformité avec le PPAS qui autorise un 3^{ème} niveau en retrait;

Considérant que le bloc A déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur en ce qu'il dépasse de plus de 3 m au 2^e étage le voisin de droite et de hauteur en ce qui concerne l'étage en retrait;

Considérant cependant que le gabarit de l'immeuble réalise un raccord harmonieux avec l'immeuble mitoyen et termine le front bâti par un immeuble trois façades, que les dérogations sont dès lors acceptables;

Considérant que le dernier niveau du bloc B a été réduit sur toute la façade Nord/Est et présente un gabarit de rez-de-chaussée + 3 étages, afin de limiter l'ombrage apporté au bâtiment voisin du côté de l'avenue des Anciens Combattants et aux jardins de l'Avenue des Désirs;

Considérant que cet immeuble à 4 façades est implanté en intérieur d'îlot à distance appropriée des limites du terrain;

Considérant que la terrasse orientée vers les "lofts" de la chaussée de Louvain est supprimée au profit d'une toiture verte;

Considérant que le projet prévoit 2 parkings pour vélos d'un total de (20 + 14), 34 emplacements, l'un accessible depuis l'avenue des Anciens Combattants et l'autre depuis les cheminements en intérieur d'îlot;

Considérant que les activités économiques sont remplacées par un équipement de santé au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bâtiment C;

Considérant que l'immeuble C comporte un retrait de 4 m aux étages par rapport à la limite de fond de parcelle, conformément à l'avis de la commission de concertation du 31 mai 2012;

Considérant qu'il déroge en matière de profondeur au règlement régional d'urbanisme en ce qu'il est implanté au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle;

Considérant néanmoins qu'il tire parti de l'existence de hauts murs mitoyens, que son gabarit a été réduit par rapport à la demande initiale et que la perméabilité de la parcelle a été augmentée;

Considérant que certains logements réaménagés dans le bâtiment D dérogent quelque peu au règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité, qu'il faut cependant tenir compte que cela est lié à la façade existante, et que l'éclairage reste correct;

Considérant que la dérogation au plan particulier d'affectation du sol relative aux matériaux de façade n'est pas sollicitée par le collège et ne peut donc être accordée;

Considérant qu'il y a lieu de donner la préférence aux emplacements de parking pour voitures, de façon à être conforme au règlement régional d'urbanisme;

Considérant l'abattage d'arbres à haute tige, de sapins situés sur l'assiette du sous-sol ainsi que d'un saule pleureur trop proche de la zone constructible du plan particulier d'affectation du sol;

Considérant le plan des abords qui prévoit la plantation de haies, d'arbustes et d'arbres à moyenne tige;

Considérant que les plans modificatifs introduits en date du 24/04/2013 répondent aux conditions du fonctionnaire délégué, à savoir :

- Les deux emplacements de motos sont remplacés par un emplacement de voiture, ce qui totalise dès lors 23 emplacements de parking pour 23 logements et un équipement de santé;

La situation existante est améliorée puisque les 7 appartements existants dans le bâtiment D ne disposent actuellement que de 3 emplacements de parking;

Un local pour le placement des poubelles est ajouté en bas de la rampe d'accès au parking.

La superficie des caves a été légèrement réduite pour conserver une cave par entité et le local pour vélos a été déplacé. Les portes d'accès au couloir des caves ont également été revues pour une meilleure circulation suite au déplacement du local pour vélos.

Considérant que l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale sur la modification du projet (réf : A.2011.1227/2/APM/dm du 12/04/2013) transmis à l'administration communale d'Evere en date du 03/05/2013, confirme le contenu du rapport précédent daté du 01/01/2012;

Considérant que suite au refus du fonctionnaire-délégué d'accorder la dérogation à l'article 14 c) du PPAS (matériaux de façades), les façades arrière

ne pourront être cimentées. Le crépi prévu en façade arrière des bâtiments A et D sera remplacé par des briques de parement ou des éléments clairs tels que définis au PPAS.

Considérant que les matériaux suivants sont choisis afin de maintenir une cohérence dans l'ensemble des matériaux du projet :

- Bâtiment A : bardage en fibre-ciment de teinte claire pour le volume arrière;

- Bâtiment D : peinture de teinte claire sur la brique existante, en façade arrière (assortie au crépi des bâtiments B et C qui se situeront hors PPAS);

- Le penthouse sera parachevé par des panneaux de fibre-ciment de teinte claire;

- Vu la note explicative jointe au dépôt du dossier, le 24/04/2013, qui résume les modifications apportées au projet par rapport aux plans déposés le 23/10/2012 et soumis à l'avis de la commission de concertation du 20/12/2012, à l'avis du Collège en date du 08/01/2013 et à l'avis du fonctionnaire délégué en date du 18/01/2013.

Vu l'article 8 § 3 de l'ordonnance du 07 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments;

Considérant que la proposition PEB, avec étude de faisabilité, introduite en date du 23/12/2011 soulève des recommandations particulières qui ont été définies par Bruxelles Environnement- IBGE et qui seront jointes au permis d'urbanisme;

Considérant que le fonctionnaire délégué de l'urbanisme a accordé les dérogations au RRU en ce qui concerne la profondeur (Titre I, art. 4), la hauteur de façade (Titre I, art. 5) et les normes d'habitabilité (Titre II, art. 10 : éclairément naturel) et a refusé la dérogation au plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne les matériaux de façade (art. 4) pour les motifs évoqués dans l'avis favorable du fonctionnaire délégué de l'urbanisme.

Condition :

- respect de l'avis du SIAMU dont référence : T.2011. 1227/2/APM/dm du 01/01/2012 lors de l'exécution des travaux.

[...]»;

Considérant que Michel Croisé et Véronique Croisé, titulaires du permis attaqué, demandent à pouvoir intervenir en la procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, «la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable»;

Considérant que Jean-Louis Thieffry et Brigitte Roger soutiennent que l'étude d'ensoleillement qu'ils déposent établit que le projet engendrerait une importante perte d'ensoleillement, de luminosité et de chaleur du soleil en façade avant de leur immeuble, et notamment dans leur salon; qu'ils indiquent que si le dernier étage en retrait de l'immeuble A avait été supprimé ou s'il avait été réalisé plus en retrait, l'impact en aurait été moindre pour eux, que la façade arrière subirait le même inconvénient en raison de la construction du bâtiment B en intérieur d'îlot,

que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot déprécierait par ailleurs leur cadre de vie en raison de la «sur-densification» et de l'impossibilité de connaître les problèmes de parcage et de mobilité induits par l'équipement de santé; que Hervé Charbonneaux et Marie Scholler font valoir, quant à eux, que la construction d'un mur de 1,75 mètre de haut le long de leur terrasse causerait une perte de lumière naturelle, de luminosité et de chaleur du soleil pour leurs pièces de vie ainsi qu'une sensation d'écrasement, et que la terrasse du futur appartement de l'immeuble sis au n° 25 de l'avenue des Anciens Combattants donnera sur la leur et créera des vues droites, ce qui affectera leur cadre de vie de manière importante; qu'ils estiment que s'il avait été tenu compte des remarques qu'ils ont formulées lors de l'enquête publique, notamment quant à l'implantation en retrait de la limite mitoyenne du dernier étage de l'immeuble D, la situation eût été plus acceptable, notamment parce que leur appartement est, quant à lui, situé quelques mètres en retrait de cette limite mitoyenne; qu'ils ajoutent qu'avec le positionnement de la sortie générale de ventilation mécanique, le mur formerait avec leur appartement un «couloir de vent» dans lequel s'engouffreraient les odeurs de l'immeuble, ce qui les empêcherait d'ouvrir les fenêtres de l'appartement et d'utiliser la terrasse;

Considérant que, selon l'article 8, alinéa 1^{er}, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, la requête doit contenir «un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice»; qu'il en résulte que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer *in concreto* que l'exécution immédiate de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant graves pour lui, et irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires:

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'État ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou

d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'en l'espèce, les requérants invoquent essentiellement que la mise en œuvre du permis attaqué induira, pour les uns, une perte de luminosité et d'ensoleillement, et pour les autres, une perte de vue et un effet d'écrasement;

Considérant que la parcelle concernée par le permis attaqué est reprise en zone d'habitation au PRAS et dans le périmètre du P.P.A.S. n° 700 «Bonheur», dont il n'est pas contesté qu'il autorise du logement en intérieur d'îlot, à la suite de l'abrogation partielle, décidée par le conseil communal, de ses prescriptions urbanistiques graphiques et littérales relatives aux zones artisanales situées en intérieur d'îlot; que cette parcelle se caractérise à l'heure actuelle par la présence de nombreux ateliers artisanaux et de parkings en plein air; que le permis attaqué prévoit notamment la démolition de ces ateliers et leur remplacement par un immeuble d'habitation (l'immeuble B) entouré d'un jardin;

Considérant que les relevés de l'étude d'ensoleillement produite par les deux premiers requérants ne portent que sur les mois d'hiver, de novembre à février pour la façade avant ainsi que de novembre à mars pour la façade arrière, et ce, uniquement en matinée; qu'il en ressort qu'en façade avant, seul le garage du rez-de-chaussée de l'immeuble de ces requérants subira une perte de luminosité du fait de la construction du bâtiment A sur l'avenue des Désirs alors que les pièces du premier étage ne subiront qu'une perte partielle d'ensoleillement une à deux heures par jour en hiver; que, par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent ces requérants, il résulte de l'étude que le projet n'induera pas de modifications sensibles en termes d'ensoleillement du côté du jardin; qu'en effet, leur habitation n'est pas directement limitrophe de l'intérieur de l'îlot car la maison sise au n° 18 de l'avenue des Désirs s'implante perpendiculairement entre leur maison et le futur bâtiment B qui sera érigé à la place des bâtiments industriels à démolir, de sorte que seul le fond de leur jardin pourrait être concerné par les constructions en intérieur d'îlot; qu'en outre, il ressort de l'étude jointe à la requête en intervention que la construction du bâtiment B n'affectera que de manière marginale le fond du jardin des requérants à certaines heures de la journée en hiver, et qu'en revanche, pendant certaines périodes, la situation sera améliorée par rapport à la situation actuelle;

Considérant qu'il apparaît également de l'examen *prima facie* des pièces du dossier administratif que les modifications apportées après le premier avis de la commission de concertation ont entraîné un retrait important du dernier étage du bâtiment A sur l'avenue des Désirs et donc un gain de lumière par rapport au projet

initial; que, par ailleurs, côté jardin, les modifications ont porté sur le volume, en particulier la diminution de la profondeur du dernier niveau du bâtiment B, ce qui est précisé dans l'acte attaqué; qu'il convient également de relever que les bâtiments A et B en projet présentent un gabarit moyen de R + 2 et R + 3, proche de celui des autres immeubles de l'avenue des Désirs; qu'il y a lieu de souligner également que le bâtiment B contribue à améliorer la situation existante en intérieur d'îlot, en remplaçant des bâtiments industriels par un projet résidentiel avec création d'espaces verts;

Considérant, s'agissant des nuisances que les deux premiers requérants redoutent en raison de problèmes de parage et de mobilité que causerait l'équipement de santé, que la demande de suspension n'apporte aucun élément précis à ce propos et qu'il n'y a pas lieu d'avoir égard aux éléments qui ne sont apportés que lors de l'audience; qu'en tout état de cause, s'agissant du parage, sur les 23 emplacements de parking créés, deux sont réservés à l'équipement de santé et 21 sont destinés au logement; que, pour les immeubles neufs, le projet prévoit un emplacement de parking par logement; que, par ailleurs, en doublant la capacité de parking, qui passe de trois emplacements en surface à six emplacements en sous-sol, le projet améliorera la situation existante en ce qui concerne l'immeuble D, qui compte actuellement 7 logements et comptera 8 logements à la suite de sa rehausse; que, par ailleurs, il y a lieu de constater que le quartier est desservi par les transports en commun passant avenue des Anciens Combattants, que la voirie le long de cette avenue n'est pas saturée et qu'un accès piéton permettra aux utilisateurs des transports en commun d'accéder aisément aux bâtiments A, B et C;

Considérant, s'agissant du préjudice allégué par Hervé Charbonneaux et Marie Scholler, voisins du futur bâtiment D sis avenue des Anciens Combattants, que ces derniers ne démontrent pas en quoi la construction d'un mur d'une hauteur d'1,75 mètre le long de leur terrasse générera pour eux une perte complète de luminosité et de chaleur du soleil, d'autant qu'il ressort de l'étude d'ensoleillement déposée par les bénéficiaires du permis que le bâtiment D sera implanté au nord de leur propriété et que cette rehausse n'induirait aucune perte d'ensoleillement sur leur terrasse; qu'en milieu urbain, la perte de la vue d'un côté de leur terrasse ne peut constituer, pour les requérants, un préjudice grave; que, par ailleurs, c'est à tort que ceux-ci font valoir une sensation «d'écrasement» dès lors qu'il ressort des coupes 1 et 2 des plans de synthèse que leur penthouse présente une hauteur plus élevée que le bâtiment voisin, dont l'acte attaqué permet la rehausse; qu'ils n'établissent pas concrètement en quoi la rehausse du mur mitoyen entraînerait pour eux une augmentation des nuisances olfactives causées par les conduits d'évacuation d'air;

Considérant que si la réalisation du projet litigieux est de nature à causer certains désagréments aux requérants, cette situation, fût-elle ressentie durement par eux, ne revêt pas objectivement un caractère de gravité suffisant pour justifier la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme attaqué;

Considérant qu'une des conditions prescrites pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Véronique CROISÉ et Michel CROISÉ est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le vingt-six novembre deux mille treize par :

M. I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
M. R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

R. GHODS

I. KOVALOVSKY