

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

n° 246.195 du 27 novembre 2019

A. 229.558/XV-4270

En cause : 1. **PAULUS** Christian,
 2. **CLEMENT** Jean-Claude,
 3. **HARTMANN** Serge,
 4. **VERRIEST** Nicole,
 5. la société anonyme **IMMOREALTY**,
 ayant élu domicile chez
 M^e Antoinette CORNET, avocat,
 chaussée de la Hulpe 150
 1170 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux, 41
1030 Bruxelles.

Parties requérantes en intervention :

1. la société anonyme **KRINKELS**,
ayant élu domicile chez
M^e Olivier ESCHWEILER, avocat,
rue du Méry, 42
4130 Esneux,
2. **la commune d'Ixelles**, représentée
par son collège des bourgmestre et échevins.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 novembre 2019, Christian PAULUS, Jean-Claude CLEMENT, Serge HARTMANN, Nicole VERRIEST et la société anonyme IMMOREALTY demandent, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution «du permis d'urbanisme délivré le 10 septembre 2019 par le fonctionnaire délégué à la société anonyme (SA) KRINKELS autorisant, rue Gray 96-108, la construction de trois serres, d'une pergola et d'un abri et la

plantation d'arbres fruitiers de petite grandeur, répartis sur l'ensemble du jardin agricole, dans le cadre du contrat de quartier Maelbeek» et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

II. Procédure

Par une ordonnance du 18 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 novembre 2019.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

Par des requêtes déposées à l'audience du 22 novembre 2019, la société anonyme (SA) KRINKELS et la commune d'Ixelles demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

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

M^{es} Antoinette CORNET et Ines GRECA SAANI, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Gaël TILMAN, *loco* M^e Olivier ESCHWEILER, avocat, comparaissant pour la première requérante en intervention, et M^{mes} Caroline DE LEMOS ESTEVES et Anne-Françoise PAHAUT, comparaissant pour la seconde requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-François NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 19 décembre 2018, la SA KRINKELS introduit, au nom et pour le compte de la commune d'Ixelles, une demande de permis d'urbanisme portant sur un bien situé rue Gray, 102 à 1040 Bruxelles.

Cette demande a pour objet de «construire trois serres, une pergola et un abri, planter des arbres fruitiers de petites grandeurs, réparti sur l'ensemble du jardin agricole, dans le cadre du contrat de quartier Maelbeek». Cet aménagement est réalisé sur le toit (premier étage) du magasin Colruyt, construit en exécution d'un permis délivré par le fonctionnaire délégué le 4 février 2016.

2. Le 29 avril 2019, un accusé de réception de dossier complet est délivré et remplacé par un nouvel accusé le 20 juin 2019.

Par des courriers du 2 mai 2019 (mais signés par le fonctionnaire délégué le 29 avril 2019) et réitérés le 20 juin 2019, des demandes d'avis sont adressées aux organes et instances consultatives. Il est également demandé à la commune d'Etterbeek d'organiser une enquête publique sur son territoire.

3. Une enquête publique est organisée du 27 mai au 10 juin 2019. Aucune réclamation n'a été déposée dans ce délai.

4. En séance du 25 juin 2019, la Commission de concertation émet un avis unanime favorable sous réserve des conditions suivantes :

- « 1. de favoriser les espèces indigènes ou conseillées par Bruxelles Environnement dans l'aménagement des parties végétalisées du projet : abords des sites de production alimentaire, notamment lors de la réalisation de la toiture extensible et de l'installation des plantes grimpantes ;
- 2. de respecter les conventions entre le propriétaire des lieux et la commune d'Ixelles quant à l'accessibilité de l'ouvrage ;
- 3. de prévoir une zone inaccessible (sauf entretien) conforme au Code civil permettant le respect de la privacité des jardins voisins sur les pourtours Nord et Est de la toiture ;
- 4. de préciser les heures d'accessibilité et d'utilisation ;
- 5. de se conformer aux directives du Service d'Incendie et d'Aide Médicale de la Région de Bruxelles-Capitale et de répondre aux remarques :
 - respecter les dispositions de sécurité reprises sur les plans ;
 - respecter les normes de base reprises au point 8.4 (planche à l'annexe 5/1 de l'A.R. du 2012/07/12) en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion ;
 - déterminer, via une étude de stabilité, la charge autorisée sur toiture ;
 - respecter le taux d'occupation de locaux accessibles au public : 60 personnes pour 185 m² ;
 - équiper l'escalier extérieur d'une colonne montant d'alimentation en eau de type " colonne sèche " décrit dans l'avis ».

5. Le 4 juillet 2019, le collège de bourgmestre et échevins de la commune d'Etterbeek émet, à son tour, un avis favorable conditionnel reprenant une

motivation et des conditions identiques à celles formulées par la commission de concertation.

6. Le 20 août 2019, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés en application de l'article 177/1 du CoBAT afin de répondre aux conditions formulées par l'autorité communale.

7. Le 10 septembre 2019 le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité pour les motifs suivants :

« Vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Etterbeek
- Demandeur : Krinkels NV
Rue des Scabieuses (NN) 10
5100 Namur
- Situation de la demande : Rue Gray 96-108
- Objet de la demande : Construire 3 serres, une pergola et un abri ; Planter des arbres fruitiers de petite grandeur, répartis sur l'ensemble du jardin agricole, dans le cadre du Contrat de Quartier Maelbeek

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 20/06/2019 ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 désignant les fonctionnaires délégués modifié ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juillet 1992 relatif à l'instruction par le fonctionnaire délégué des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme sollicités par une personne de droit public ou relatives à des travaux d'utilité publique modifié par l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 1993 ;

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 ;

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

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

vu l'avis du 16/07/2019 du Collège des Bourgmestre et Échevins d'Etterbeek ;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien :
un plan particulier d'affectation du sol approuvé le 02/05/1984 et dénommé PPAS: BLOCS 619 EN PARTIE, 618, 625, 623 rue Gray, rue de Theux, rue du Brochet, rue de l'Orient, rue de l'Étang, chaussée de Wavre, chaussée St.-Pierre, place Jourdan ;
attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/05/2019 au 10/06/2019 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

vu l'avis de la commission de concertation du 25/06/2019 ;
vu les règlements régionaux d'urbanisme ;
vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRÊTE :

Article 1^{er} Le permis est délivré à Krinkels NV

pour les motifs suivants:

Contexte

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le périmètre de la demande se trouve dans une zone de PPAS : blocs 619 en partie, 618, 625, 623 rue Gray, rue de Theux, rue du Brochet, rue de l'Orient, rue de l'Étang, chaussée de Wavre, chaussée St.-Pierre, place Jourdan ;

Considérant qu'il n'existe pas de permis de lotir en vigueur ;

Considérant que la demande s'inscrit dans le Contrat de Quartier Durable Maelbeek ;

Objet

Considérant que la demande vise à :

- Construire 3 serres, une pergola et un abri
- Planter des arbres fruitiers de petite grandeur, répartis sur l'ensemble du jardin agricole

Instruction

Considérant que la société Krinkels agit en qualité de mandataire agissant au nom et pour le compte de : Commune d'Ixelles - Service Rénovation Urbaine (voir extraits du cahier des charges du MP2017-271 et notification faisant office de mandat) ;

Considérant que le mandat a été joint à la présente demande ;

Considérant que la Commission de Concertation, en sa séance du 25 juin 2019 a émis un avis favorable sous conditions à la présente demande ;

Considérant que la demande contient les dérogations suivantes :

- Art. 4 et Art. 6 du RRU : profondeur d'une construction mitoyenne et hauteur d'une toiture

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- en application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée entre le 27 mai et le 10 juin 2019 ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été émise lors de l'enquête publique ;

Considérant que le SIAMU a émis un avis sur le projet en date du 27 février 2019;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 27 mai 2019, qui salue que le projet augmente la perméabilité d'une parcelle aujourd'hui densément bâtie, ce qui améliore la gestion de l'eau sur la parcelle ;

Considérant que Bruxelles Mobilité dans son avis du 3 juin n'a pas de remarques sur le projet;

Considérant l'avis Collège Etterbeek du 19/06/2019 ;

Aménagement accessible au public :

Considérant que le jardin est accessible aux types de public suivants :

Les utilisateurs partenaires en charge de la gestion (utilisateurs principaux) :

- Le Service d'Écologie du Paysage et Systèmes de Production Végétale de l'ULB : en charge de la recherche-action ;
- La ou les entités partenaires responsables notamment de l'entretien de l'espace et de l'encadrement du public ;
- Le grand public : l'espace sera accessible aux citoyens afin qu'ils puissent apprendre et s'en inspirer pour cultiver sur leurs espaces privés. Ces ouvertures seront ponctuelles et encadrées.

Considérant que les heures d'accès ne sont pas encore définies et seront définies en fonction des besoins des utilisateurs et en fonction des capacités d'accueil du grand public ;

Considérant que la fréquentation se dispose en 3 catégories :

- Utilisateurs partenaires : au quotidien, le nombre variera en fonction des activités, de 1 à 20 personnes ;
- Grand public : le nombre maximum est défini par les normes SIAMU ;
- Autres : des activités encadrées par les usagers seront organisées (écoles, etc). Le nombre sera variable et limité par les normes SIAMU.

Précédents permis sur la même parcelle

Considérant que le projet, relatif à cette demande de permis d'urbanisme, prend place sur la toiture d'un commerce grande-surface ayant fait l'objet d'une demande de permis (références : 05/PFD/495605) ;

Considérant que ce permis octroyé en date du 04/02/2016 reprend :

- dans les motifs de délivrance du permis (art. 1^{er}) : " Qu'en outre, un projet expérimental d'occupation de la toiture du futur commerce en jardin potager collectif est actuellement à l'étude dans le cadre du contrat de quartier 'Maelbeek' ; qu'il y a lieu de rendre possible une toiture verte intensive en intérieur de l'îlot et qui pourrait s'avérer bénéfique dans plusieurs domaines (paysager, écologique, environnemental, social, scientifique, énergétique, acoustique, économique, ...) ; "
- dans les remarques émises : " les maigres qualités des toitures vertes extensives / les possibilités d'utilisation de la toiture verte, notamment en y implantant des potagers "
- dans l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation 19/05/2015 : " ... de prévoir une toiture verte intensive comme proposé par le demandeur ; "

Considérant que la structure de la toiture a été modifiée pour permettre une augmentation de la charge afin de réaliser une toiture verte intensive ;

Utilisation et accessibilité

Considérant que l'accès à cette toiture se fera par les parcelles n°b465 d39 et B465 b40 ;

Considérant que cet accès a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (références : OS/PFD/605937), octroyé en date du 05/04/2017 ;

Considérant que cet accès sera sécurisé de façon à empêcher toutes intrusions non désirées sur la toiture ;

Considérant l'avis SIAMU du 27 février 2019; que celui-ci évoque entre-autres de respecter les dispositions de sécurité reprises sur les plans, de respecter les normes de base reprises au point 8.4 (planche de l'annexe 5/1 de VAR. du 2012/07/12) en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, de déterminer, la charge autorisée sur toiture, de respecter le taux d'occupation des locaux accessibles au public: 60 personnes pour 185 m² et d'équiper l'escalier extérieur d'une colonne montant d'alimentation en eau de type " colonne sèche " décrit dans l'avis ;

Considérant dès lors que la sécurité et l'accessibilité sont garanties ;

Végétalisation et intégration dans le quartier

Considérant que ce projet s'inscrit dans un quartier très dense et peu végétalisé ;

Considérant que cet aménagement s'intégrera dans un projet d'ensemble du Contrat de Quartier Maelbeek sur les parcelles avoisinantes au 110-114, rue Gray, avec notamment le jardin collectif.

Considérant que ces aménagements voisins existants, constituent un point de repère pour les riverains, et une zone de repos et d'activités pour les riverains.

Considérant que l'école maternelle des Petits Moineaux (126, rue Gray) se situe à proximité du projet ;

Considérant que les écoles sont un public cible du projet, que cette proximité renforce le caractère pédagogique de la demande ;

Considérant dès lors que le projet s'intègre dans une dynamique de quartier déjà existante et contribuera à sa consolidation ;

Respect du voisinage

Considérant que les zones avec vues directes ou obliques sur les logements de Colruyt sont rendues inaccessibles ;

Considérant qu'une zone tampon est prévue pour diminuer l'impact visuel, il est prévu une zone tampon de 4 m de large (inaccessible sauf entretien), le long des terrasses des futurs logements de Colruyt, constituée d'un aménagement vert extensif ;

Considérant que dans cette zone tampon un écran végétal garantit l'intimité pour les habitants de ces logements ;

Considérant que des zones avec vues directes ou obliques sur les logements situés rue de l'Orient sont rendues inaccessibles.

Considérant que des écrans visuels sont aménagés en bordure Sud - Sud Est de la toiture, en bordure ouest dans la zone extensive en bordure des logements Colruyt ainsi que le long de la zone technique à l'aide [de] bacs en bois et treillages dans lesquels seront plantés des grimpants d'intérêts biologiques (fleurs, fruits, abri pour insectes) ;

Considérant que des écrans visuels ne sont pas aménagés en bordure Est de la toiture, afin de veiller à ce qu'aucune perte de luminosité ou ombre reportée n'affecte les appartements, jardins et terrasses voisins ;

Considérant que la zone technique, également inaccessible, est entourée de brises vues (h 2 m) en pin recouverts de plantes grimpances ;

Considérant que des garde-corps surplombent les murs acrotères existants pour garantir la sécurité (h 1 m 10 au total) sur l'entièreté de la périphérie de la toiture.

Constructions et aménagements sur toiture

Considérant que les 3 serres seront fixées sur une ceinture en béton armé (qui sert de lestage) ;

Considérant qu'il y aura des lampes utilisées pour prolonger le jour ;

Considérant que la serre la plus haute aura une hauteur maximale de 3 m 45 (incluant la ceinture de 75 cm de haut) au point le plus haut ;

Considérant que les autres constructions sur toiture seront plus basses ;

Considérant que la demande prévoit la plantation d'arbres fruitiers de petite grandeur (inférieure à 4 m) ;

Considérant que ces arbres sont implantés à la distance requise des limites mitoyennes (minimum 2 m) et répartis sur l'ensemble du jardin agricole ;

Considérant que l'aménagement tient compte de l'implantation existante des extracteurs de fumée du magasin Colruyt ;

Considérant que le projet respecte les valeurs et objectifs de développement durable au niveau du choix des matériaux, de la mise en œuvre des ouvrages, du lestage, du tri sélectif et de gestion des eaux pluviales (récupérées pour l'arrosage) ;

Considérant que des aménagements spécifiques (pavés de béton vieilliss, revêtement en grès d'Hautrage et dalles alvéolées en polyéthylène) seront réalisés afin de garantir une accessibilité PMR partielle de la toiture tout en garantissant une végétalisation maximale ;

Considérant qu'en matière de performances environnementales les matériaux choisis privilégient les matières recyclables et/ou gérées durablement (comme le bois FSC) ;

Considérant que ces matériaux grâce à une excellente durabilité et la simplicité de mise en œuvre garantissent une durabilité temporelle du projet ;

Plans modifiés : Application de l'article 177/1 du CoBAT

Considérant que le demandeur a introduit le 20/08/2019 des plans modifiés en application de l'article 177/1 du CoBAT ; que les modifications apportées visent à répondre aux conditions de la Commission de Concertation et à respecter l'avis

SIAMU ; qu'elles portent sur les zones inaccessibles en bordure de toiture et l'installation d'une colonne sèche ;

Considérant qu'afin de diminuer l'impact visuel, suite aux recommandations de la commission de concertation, il est prévu une zone tampon supplémentaire de 70cm de large (inaccessible sauf entretien), constituée d'un aménagement vert extensif, depuis l'intérieur du mur côté est, en plus de l'épaisseur du mur du magasin Colruyt et la zone inaccessible entre le mur mitoyen et le mur du magasin Colruyt, ce qui rend la zone inaccessible entre le mur mitoyen et la partie accessible de la toiture à 3,12 m ;

Considérant qu'afin de respecter les conditions émises lors de la commission de concertation le Code civil sera également respecté côté nord, avec une zone tampon inaccessible constituée d'un aménagement vert extensif de 1,9 m de large (inaccessible sauf entretien), ceci pour ne pas affecter d'éventuelles réaffectations futures en logement sur cette parcelle voisine actuellement occupée par un entrepôt ;

Considérant que l'article 177/1 du CoBAT prévoit ce qui suit : " Lorsque ces plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, qu'impliquait le projet initial, le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés. Dans les autres hypothèses, la demande modifiée doit être à nouveau soumise aux actes d'instruction. [...] ".

Considérant que sous réserve que les 3 conditions suivantes soient rencontrées, le permis d'urbanisme peut être délivré sans que le projet modifié ne soit soumis à nouveau aux actes d'instruction déjà réalisés :

- lorsque ces plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet : il s'agit toujours de " Construire 3 serres, une pergola et un abri ; Planter des arbres fruitiers de petite grandeur, répartis sur l'ensemble du jardin agricole, dans le cadre du Contrat de Quartier Maelbeek ; ". L'objet reste le même.
- les modifications sont accessoires : le caractère substantiel de la modification. La modification vise à réaliser une adaptation qui prévoit plus de zones inaccessibles afin de limiter les vues directes ou obliques sur les logements voisins. D'un point de vue urbanistique cela revient à réduire l'impact du projet dans son environnement. Le contenu des plans et l'ampleur de la modification, font que cette modification est accessoire eu égard à la demande de permis d'urbanisme.
- visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial : la transformation vise toujours à aménager un jardin agricole sur la toiture du magasin Colruyt, dans le cadre du Contrat de Quartier Maelbeek ; La modification vise à répondre aux conditions de la commission de concertation tout en gardant l'objectif initial du projet ;

Considérant que conformément à l'article 177/1 al. 2 du CoBAT, eu égard à ce qui précède, le permis d'urbanisme peut être délivré sans être soumis à nouveau aux actes d'instruction déjà réalisés ;

Motivation

Considérant que les dérogations demandées sont acceptables car elles engendrent peu de vues mitoyennes et d'ombres reportées sur les bâtiments et parcelles mitoyennes et que les volumes construits (serres) sont à distance raisonnable des habitations ;

Considérant que le programme du Contrat de Quartier Maelbeek prévoit la construction de cet espace d'agriculture urbaine sur cette toiture et crée ainsi un aménagement accessible au public dans une zone à forte densité ;

Considérant que le demandeur a la volonté de préciser les heures d'accessibilité ainsi que l'utilisation de la toiture en dialogue avec le voisinage, mais qu'une telle convention ne peut se faire qu'après délivrance du permis ;

Considérant que l'accessibilité au jardin est réglementée ;

Considérant que le projet s'intègre à d'autres projets d'amélioration d'espaces publics et d'infrastructures à destination du quartier et qu'il se trouvera sur un bâtiment dont le permis est déjà délivré ;

Considérant que l'utilisation de la toiture est prévue dans une convention entre le propriétaire et la commune d'Ixelles ;

Considérant que les pourtours de la toiture sont inaccessibles et conformes au Code civil par des zones inaccessibles (sauf entretien) ;

Considérant que le projet vise à répondre aux objectifs du gouvernement en matière de rénovation urbaine en termes d'aménagement paysager, de création d'infrastructures urbaines et naturelles de qualité, de création de lien social et d'agriculture urbaine ;

- qualité de l'environnement (aménagement de nouveaux espaces publics) ;

Conclusion

Considérant que le projet déroge à l'art.6 du RRU (toiture - hauteur) ainsi qu'à l'art.4 du RRU (profondeur du bâti en parcelle), mais que ces dérogations sont acceptables car elles engendrent peu de vues mitoyennes et d'ombres reportées sur les bâtiments et parcelles mitoyennes ;

Considérant que les volumes construits (serres) se trouvent à distance raisonnable des habitations ;

Considérant que ces dérogations sont nécessaires pour le bon aménagement des lieux et augmentent la qualité de l'intérieur d'ilot ainsi que l'utilité des infrastructures pour ce quartier densément bâti ;

Considérant que les plans ont été modifiés suite à la commission de concertation ;

Considérant que les modifications des plans qu'impliquent ces conditions n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux ;

Considérant que cet aménagement rend le quartier plus vert et perméable ;

Considérant que cet aménagement s'intègre dans un programme urbanistique et social (Contrat de Quartier Durable) ;

Considérant que l'accessibilité de la toiture sera limitée du point de vue des horaires et du nombre ;

Considérant que la demande est d'intérêt public et apparaît dès lors légitime et prioritaire ; qu'elle est conforme au bon aménagement des lieux ;

Article 2

Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer au dossier et aux plans : PU.PAY.01, PU.PAY.02, PU.PAY.03 et PU.PAY.04 du 17/12/2018 et PU.PAY.05 du 08/08/2019 et PU.PAY.06 du 15/08/2019 ;
 - de respecter les conventions entre le propriétaire des lieux et la commune d'Ixelles quant à l'accessibilité de ouvrage ;
 - de favoriser les espèces indigènes conseillées par Bruxelles Environnement dans l'aménagement des parties végétalisées du projet : abords des sites de production alimentaire, notamment lors de la réalisation de la toiture extensive et de l'installation des plantes grimpantes ;
 - se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/05/2019, ses références : T.2012.1022/5/CAP/ac tout en en réévaluant avec le SIAMU l'accessibilité (capacité d'accueil) pour l'ensemble accessible de la toiture et pas uniquement pour les constructions (serres) avant la réception provisoire du chantier ;
- [...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par des requêtes déposées à l'audience du 22 novembre 2019, la société anonyme KRINKELS et la commune d'Ixelles demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

En tant que, respectivement, bénéficiaire du permis d'urbanisme et mandante dans le cadre d'un contrat de quartier durable, elles ont un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir ces requêtes.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VI. Exposé de l'extrême urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes soutiennent que les travaux autorisés par l'acte attaqué risquent de leur occasionner des inconvénients graves susceptibles de se produire très rapidement et qui ne peuvent s'accommoder d'une procédure en annulation et en suspension ordinaire. Elles considèrent que toute personne fréquentant le jardin agricole aura inévitablement une vue plongeante vers les logements des trois premières parties requérantes, ce qui entraînera une perte irrémédiable d'intimité, une détérioration de leur cadre de vie, compte tenu du fait que ce jardin est ouvert au public et entraînera en outre des nuisances sonores vu la proximité existante entre les logements et le projet.

Étant donné la différence de niveau importante entre la plateforme litigieuse et les trois habitations, elles estiment que les infrastructures projetées sur la toiture entraîneront irrémédiablement une perte d'ensoleillement et de luminosité dans leurs habitations et jardins. Elles soulignent que cette perte de luminosité et d'ensoleillement est un inconvénient grave et irréversible car leurs pièces de vie, vu leur orientation, perdront, en hiver particulièrement, l'ensoleillement et la lumière dont elles bénéficient jusqu'à présent, étant situées face au sud.

Elles indiquent également que la quatrième partie requérante est propriétaire de plusieurs immeubles comportant des annexes qui jouxtent le futur projet et que son habitation comporte une annexe qui longe le projet et qui est facilement accessible. Elles font valoir que la zone de 70 centimètres, prévue par le permis d'urbanisme comme étant inaccessible, et le garde-corps sont totalement insuffisants pour garantir la sécurité et pour garantir qu'il n'y ait aucune intrusion sur les toitures de ces immeubles. Elles ajoutent qu'aucune zone n'est vraiment inaccessible puisque le couloir entre les deux murs qui court tout le long de l'arrière des bâtiments et jardins de la rue de l'Orient est accessible via les deux échelles côté ouest au niveau de l'arrière de la maison de la quatrième partie requérante. Elles considèrent que cet inconvénient est grave car il génère un problème d'insécurité qui menace également les entrepôts de la cinquième partie requérante pour la protection desquels le permis d'urbanisme ne prévoit aucune mesure qui empêcherait d'accéder aux toitures de ces entrepôts. Selon elles, un simple garde-corps n'est pas un élément susceptible d'empêcher ou de décourager que le mur acrotère soit enjambé. À leur estime, il n'y a aucune comparaison possible entre le sort réservé aux logements du Colruyt pour lesquels il est prévu d'aménager une zone inaccessible de 4 mètres entre le mur acrotère et les jardins privés d'une part, et, d'autre part, les logements

des quatre premières parties requérantes qui ne bénéficient, quant à eux, que d'une zone de retrait réduite à 70 centimètres, aucune zone inaccessible n'étant prévue pour la cinquième partie requérante.

À leur estime, la circonstance que le projet s'érige en zone de forte mixité et serait d'intérêt public n'a pas pour effet que toute nuisance liée à l'aménagement d'un jardin agricole public doive être considéré comme admissible et prioritaire alors qu'il s'érige en intérieur d'îlot et est bordé majoritairement d'habitations le long de la rue de l'Orient.

Elles insistent sur le fait que le projet est susceptible d'être réalisé rapidement, l'étanchéité de la toiture ayant déjà été réalisée en exécution d'un précédent permis. Elles écrivent que les serres peuvent aisément être installées rapidement une fois le socle de béton placé et qu'il en va de même des bacs à plantes et des arbres fruitiers, le mois de novembre étant, selon elles, le mois idéal pour entreprendre ce type de travaux. La plupart des éléments destinés à aménager ce jardin pouvant être amenés sur les lieux, voire montés dans un délai de quarante-cinq jours, elles en concluent qu'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en suspension ordinaire et en annulation. Elles ajoutent que le projet a été pensé et conçu sans tenir compte de leur situation particulière de sorte que sa mise en œuvre, conformément aux plans déposés, entraînera, dès le début des travaux, la mise en place d'une configuration des lieux qui, par des cheminements, le placement des serres, abri, pergola et arbres fruitiers entérinera une situation irréversible dans laquelle elles seront gravement préjudiciées.

VI.2. *Appréciation*

Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

« § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1er, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er} ».

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence.

Par ailleurs, le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel en raison de ce que cette procédure réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause. Un tel recours ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire, de simple urgence, ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible, selon la procédure adéquate. Cette double condition de diligence du requérant et d'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande d'extrême urgence.

Compte tenu de ce qui précède, à partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation risque d'être mis en œuvre, étant entendu qu'un tel permis est en principe exécutoire dès sa délivrance sous réserve d'une suspension que déciderait le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 161 du CoBAT.

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.

Lorsque les informations obtenues font état de la volonté du bénéficiaire du permis litigieux de mettre en œuvre celui-ci dans un délai qui est incompatible avec l'instruction d'un recours en annulation, le requérant diligent est en mesure d'assortir sa requête d'une demande de suspension ordinaire, voire d'une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence si le chantier entre dans une phase exécutoire et qu'il est à craindre, au vu des circonstances de l'espèce (délai de chantier, moment de survenance des atteintes aux intérêts du requérant, type de projet,...), que les atteintes à ses intérêts vont intervenir dans un délai incompatible avec le traitement de sa demande en suspension ordinaire. À ce moment-là, le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État.

Les parties requérantes se sont enquis à plusieurs reprises, par des courriels de leur conseil des 7, 13 et 15 novembre, de la date du début des travaux auprès du service de la rénovation urbaine de la commune d'Ixelles, du bénéficiaire du permis, de la commune d'Etterbeek et de l'administration régionale. Elles affirment, sans être contredites, n'avoir été informées que le 18 novembre à 8 heures 51 par un échevin de la commune d'Etterbeek que les travaux devaient débuter le jour même. En introduisant leur requête le même jour, elles ont fait preuve de la diligence requise.

Les vues sur les biens des parties requérantes proviennent de la toiture plate du futur magasin Colruyt qui a été autorisée par un permis d'urbanisme du 4 février 2016. L'accès à cette toiture est prévu un permis d'urbanisme du 5 avril 2017. Ces vues ne découlent dès lors pas de l'exécution immédiate de l'acte attaqué. Même si la fréquentation de cette toiture sera nécessairement accentuée par l'exploitation du jardin agricole prévu par l'acte attaqué, ces vues préexistantes seront atténuées par les plantations qui s'implanteront dans ce jardin.

En ce qui concerne la perte d'ensoleillement et de luminosité liée aux installations, elle est limitée puisque les serres, la pergola et l'abri sont situés à plus de 6 mètres de la limite de la toiture plate et la hauteur sous faîte de la grande serre, qui est l'installation la plus importante, ne dépasse pas 2,7 mètres. Quant aux plantations, il n'est pas établi que la gêne occasionnée dépasserait ce qui est acceptable en zone urbaine.

Les craintes des parties requérantes relatives à la sécurité en raison de risques d'intrusion sont également liées à l'accessibilité de la toiture plate du futur magasin du Colruyt et, par conséquent, aux permis d'urbanisme précités des 4 février 2016 et 5 avril 2017.

La circonstance que d'autres riverains subissent des nuisances moins importantes du fait du projet autorisé que les parties requérantes n'établissent pas *ipso facto* que le cadre de vie de ces dernières serait gravement compromis. Leurs domiciles sont situés dans une zone de forte mixité à proximité d'une grande surface commerciale de sorte qu'on n'aperçoit pas comment l'installation et l'exploitation d'un jardin agricole sur la toiture de ce grand magasin viendrait aggraver une situation environnementale déjà caractérisée par une urbanisation bien établie.

Si les installations nécessaires pour l'exploitation de ce jardin peuvent être montées très rapidement, elles peuvent également être démontées aisément en manière telle qu'il n'y a pas lieu de craindre une situation irréversible en cas d'annulation du permis attaqué.

En conclusion, les inconvénients causés par l'exécution immédiate de l'acte attaqué ne sont pas d'une gravité suffisante pour justifier l'urgence.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme KRINKELS et la commune d'Ixelles sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 5.

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

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

Marc JOASSART,
Caroline HUGÉ,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ

Marc JOASSART