

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

n° 257.092 du 11 juillet 2023

A. 236.028/XV-5027
A. 236.039/XV-5030

En cause : **NACKERS** Denis (affaire A. 236.028/XV-5027),
ayant élu domicile chez
M^e Lionel-Albert Baum, avocat,
rue du Lombard, 67
5000 Bruxelles,

VOSSEN Pierre (affaire A. 236.039/XV-5030),
ayant élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann, 451
1180 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

la société en commandite
REDEVCO RETAIL BELGIUM,
ayant élu domicile chez
M^{es} Joël van YPERSELE
et Lauriane OLIVIER, avocats,
rue des Colonies, 56/6
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par des requêtes introduites, par la voie électronique, respectivement les 3 et 2 mars 2023, Denis Nackers et Pierre Vossen demandent la suspension de l'exécution de la décision du 8 février 2022 par laquelle le fonctionnaire délégué a octroyé un permis d'urbanisme à la société Redevco Retail Belgium pour « Démolir

un espace commercial existant (Brico) en vue de créer un immeuble mixte comprenant 49 logements ainsi qu'un rez-de-chaussée commercial, un espace pour profession libérale et 124 emplacements de parking en sous-sol » et portant sur le bien situé avenue Britsiers, 38 à 1030 Bruxelles.

Par des requêtes introduites, par la voie électronique, le 7 avril 2022, soit antérieurement aux demandes de suspension précitées, les mêmes requérants demandent l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

Par des requêtes introduites le 11 mai 2022, la société en commandite Redevco Retail Belgium demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les deux affaires.

Ces interventions ont été accueillies par deux ordonnances du 20 mai 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

À la suite des demandes de suspension introduites, la partie adverse a déposé une note d'observations dans chaque affaire.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par des ordonnances du 5 juin 2023, les affaires ont été fixées à l'audience du 27 juin 2023 et les rapports ont été notifiés aux parties.

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

M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour le requérant dans l'affaire A. 236.039/XV-5030 et comparaissant, *loco* M^e Lionel-Albert Baum, dans l'affaire A. 236.028/XV-5027, M^e Lara Thommès, *loco* M^{es} Frédéric De Muynck et Camille Courtois, avocate, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Joël van

Ypersele, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, a été entendue 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.

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 12 mai 2020, la société intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un immeuble mixte de 54 logements avec, au rez-de-chaussée commercial, un espace pour profession libérale, et 127 emplacements de parking en sous-sol sur un bien situé à Schaerbeek, avenue Britsiers, 38.

Elle introduit, le même jour, une demande de permis d'environnement de classe 1B.

2. Le 7 juillet 2020, le dossier de demande de permis d'urbanisme est déclaré complet. Les avis suivants sont rendus sur la demande :

- AccessAndGo, le 27 juillet 2020 ;
- Bruxelles Mobilité, le 28 juillet 2020 ;
- la Commission de sécurité ASTRID du SPF Intérieur, le 28 juillet 2020 ;
- le SIAMU, le 29 août 2020.

3. Une enquête publique est organisée du 3 novembre au 2 décembre 2020. Elle donne lieu à 77 lettres de réclamations et une pétition de 60 signataires.

4. Le 17 décembre 2020, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

5. Le 22 décembre 2020, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

6. Le 14 janvier 2021, le fonctionnaire délégué sollicite, sur la base de l'article 191 du CoBAT, des plans modifiés afin de se conformer aux conditions imposées dans les avis précités.

7. Le 27 mai 2021, la demanderesse de permis dépose des plans modificatifs.

8. Le 28 juin 2021, le dossier modifié est déclaré complet.

9. Les avis suivants sont rendus sur la demande modifiée :

- AccessAndGo, le 15 juillet 2021 ;
- Bruxelles Mobilité, le 9 juillet 2021 ;
- la Commission de sécurité ASTRID du SPF Intérieur, le 6 juillet 2021 ;
- le SIAMU, le 16 septembre 2021.

10. Une nouvelle enquête publique est organisée du 7 octobre au 5 novembre 2021. Elle suscite 11 réclamations, dont une pétition de 89 signatures.

11. Le 18 novembre 2021, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel à la majorité sur le projet modifié.

12. Le 30 novembre 2021, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel.

13. Le 2 décembre 2021, la demanderesse de permis notifie son intention de modifier sa demande de permis, en application de l'article 177/1 du CoBAT.

14. Le 23 décembre 2021, les documents modifiés sont déposés. Le nombre de logements est réduit à 49 et les emplacements de parking en sous-sol à 124.

15. Le 8 février 2022, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué.

16. Le 28 avril 2022, Bruxelles Environnement délivre le permis d'environnement.

17. Les 14 et 17 juin 2022, les requérants introduisent un recours contre ce permis d'environnement auprès du collège d'Environnement.

18. À défaut pour le collège d'Environnement d'avoir statué sur le recours dans le délai qui lui était imparti, le permis d'environnement est tacitement confirmé le 30 août 2022.

19. Les 23 et 27 septembre 2022, les requérants introduisent un recours contre la confirmation tacite du permis d'environnement auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

20. Le 22 décembre 2022, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale confirme le permis d'environnement moyennant certaines modifications qu'il énumère.

21. Par un courrier du 25 janvier 2023, la partie intervenante informe les requérants de son intention d'entamer les travaux et le chantier dès le 15 mai 2023.

22. Le 7 mars 2023, les requérants introduisent chacun un recours en annulation contre le permis d'environnement. Ces affaires sont enrôlées sous les références A. 238.592/XV-5367 et A. 238.594/XV-5368.

IV. Jonction

Les deux recours demandent la suspension de l'exécution du même acte attaqué et développent certains arguments communs.

Dans ces circonstances, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, la jonction de ces deux affaires est ordonnée.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 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.

VI. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèses des parties requérantes

Les requérants indiquent que la société bénéficiaire du permis a fait part de son intention de mettre en œuvre son permis dans le courant du mois de mai 2023, ce qui laisse craindre que la construction litigieuse soit entamée de manière significative, voire achevée, avant qu'un arrêt statuant sur le recours en annulation n'ait été prononcé.

Le requérant dans l'affaire A. 236.028/XV-5027 précise qu'il est domicilié dans un appartement situé au deuxième étage de l'immeuble voisin du projet litigieux et, qu'à l'instar des autres résidents de cet immeuble, il jouit également du jardin de celui-ci. Il relève que le terrain concerné par la demande est actuellement occupé par un magasin de bricolage avec un logement au 1^{er} étage et un parking à l'air libre situé à l'opposé de son immeuble (entre l'immeuble à démolir et un bâtiment voisin dédié à de l'activité productive et/ou du stockage).

Il soutient que le projet litigieux, qui consiste en la démolition-reconstruction d'un nouvel immeuble, ne présente aucun rapport avec le bâtiment démoli, tant au niveau de son architecture que de son gabarit, qu'il déroge à la zone d'habitation au PRAS dans laquelle il s'implante et qu'il va, par son ampleur, bouleverser son cadre de vie et lui occasionner les inconvénients suivants :

- un balai continu de voitures sous ses fenêtres et plus particulièrement entre 17 heures et 18 heures (77 voitures par heure) en raison de l'aménagement de l'entrée du parking et de la zone de livraison du supermarché juste à côté de son immeuble (actuellement, seule une zone de livraison se situe à côté de celui-ci) ; il relève que les livraisons attendues pour le futur supermarché seront nettement plus importantes que celles réalisées pour ravitailler l'actuel magasin de bricolage, ce qui va engendrer des nuisances sonores et de la pollution ; il est d'avis que l'emplacement choisi des barrières en retrait de la voirie n'a aucune influence sur le nombre de véhicules qui entreront et qui sortiront du parking ;
- une augmentation du trafic dans le quartier et, plus précisément au niveau du rond-point situé au droit du parking et de son immeuble ; lors d'un jour moyen ouvrable, 700 visiteurs se présenteront en voiture sur le site et 23 % s'y rendront entre 17 heures et 19 heures, soit 161 véhicules entrant et 161 véhicules sortant du site durant cette période, ce qui correspond à une augmentation du trafic de 320 % par rapport aux 50 véhicules qui entrent ou sortent actuellement du parking du Brico durant les mêmes heures ; il souligne qu'il ressort du rapport d'incidences que les 160 véhicules supplémentaires entreront ou sortiront du parking projeté entre 17 heures et 18 heures, ce qui présente une augmentation de trafic de 24,8 % au niveau du rond-point alors que, selon ce rapport, ce rond-point connaît déjà deux à trois épisodes de blocage total à cette période de la journée ; il considère que cette augmentation est significative et engendrera inmanquablement des inconvénients graves, voire un préjudice portant atteinte à sa qualité de vie et à sa santé ;

- le projet, par son gabarit (de type R+4+T), son occupation au sol jusqu'en fond de parcelle, et le nombre de logements (49) est en rupture avec le bâti actuel de l'îlot composé de constructions mitoyennes en ordre fermé présentant principalement des gabarits de type R+2+T, et modifiera significativement son cadre de vie ;
- une atteinte à sa tranquillité liée à des nuisances sonores et à son intimité par les vues en raison, d'une part, des terrasses projetées en façade arrière et du nombre élevé de résidents attendus (127), lesquels organiseront, selon lui, des repas, des réceptions, et des apéros et, d'autre part, du jardin surélevé prévu sur l'intégralité de la toiture plate de l'immeuble qui s'étend jusqu'à la limite de propriété, sur toute la profondeur de la parcelle, en surplomb du jardin de son immeuble et qui sera accessible à l'ensemble des résidents qui auront une vue plongeante vers son bien ; il souligne que l'inaccessibilité déclarée de cette toiture extensive n'est pas mentionnée ni matérialisée dans les plans et n'est pas imposée dans le permis d'urbanisme ; par ailleurs, il indique que les plans de la demande ne renseignent pas la hauteur et la densité des spécimens qui seront plantés sur la toiture intensive ; selon lui, il n'est donc pas possible de s'assurer que ces plantes joueront le rôle de barrière empêchant ainsi d'accéder à la toiture verte extensive longeant son immeuble, ce qui est de nature à lui occasionner en outre un sentiment d'insécurité.

Le requérant dans l'affaire A. 236.039/XV-5030 estime également que le projet est en rupture avec le bâti actuel de l'îlot composé principalement d'habitations de type R+2+T, et apporte des modifications significatives à son cadre de vie et qui constituent des inconvénients suffisamment graves pour un voisin immédiat.

Il précise qu'il aura, en lieu et place d'une vue dégagée, une vue sur une barre d'immeuble de plus de 17 mètres de haut, ce qui aura un impact non négligeable au niveau de son bien comme cela ressort, selon lui, de la photographie prise depuis le premier étage de son habitation.

Il ajoute que la multiplication des logements et des 90 baies vitrées de l'immeuble en projet entraînera une atteinte significative à sa tranquillité et à son intimité et sont clairement de nature à bouleverser son cadre de vie et à engendrer une réelle rupture par rapport à la situation existante. Il fait valoir que, même si le bien concerné est actuellement occupé par un immeuble anormalement bas par rapport au reste du bâti de l'îlot, cette situation n'est pas de nature à justifier la réalisation d'un projet présentant des dimensions et un programme aussi conséquents. Il estime que le changement qu'entraînera le projet par rapport à la situation existante excède clairement les limites de ce qui est raisonnablement admissible au niveau de l'îlot concerné.

Il considère que la quarantaine de terrasses prévues en façade arrière engendrera des nuisances sonores (repas, réceptions, apéros, ...) qui excèdent très

largement les incidences inhérentes à la vie en ville et celles liées au voisinage actuel. Il soutient aussi que l'espace de cours et jardins projeté sur la toiture plate de la partie arrière du projet sera source de nuisances dès lors qu'il sera rendu accessible à l'ensemble des futurs 127 résidents de l'immeuble. Il souligne qu'il aura, au niveau du 1^{er} étage de son habitation, dans la continuité de celui-ci, en vis-à-vis direct, l'espace de cours et jardins projeté. Il critique l'imprécision de la note explicative jointe à la demande de permis selon laquelle un massif composé de 70 % d'espèces persistantes sera aménagé le long des jardins des habitations de la rue Willem Kuhnén afin d'isoler et de protéger les habitations des regards tout au long de l'année dès lors que la hauteur et la densité du massif végétal projeté en limite de propriété ne sont pas mentionnées ni précisées dans les plans.

Il estime qu'il n'est pas démontré que ce massif boisé sera de nature à créer un écran empêchant les vues vers son habitation et son jardin ni qu'il ne sera pas de nature à préserver sa tranquillité et celle de sa famille. Il ajoute que son jardin est situé en contrebas du jardin projeté et que ce dernier générera un effet d'écrasement lié à la présence de personnes en surplomb et à la structure même du projet litigieux qui sera aggravé par le massif végétal, dans l'hypothèse où celui-ci présente effectivement une hauteur et une densité suffisantes pour constituer un écran visuel.

VI.2. Appréciation

L'urgence, qui caractérise la procédure de référé ordinaire, est établie si le requérant ne peut souffrir d'attendre l'issue d'une procédure en annulation, sous peine de se trouver dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles. La condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité des conséquences dommageables de la situation créée par la décision attaquée. Il revient au requérant d'identifier *ab initio* dans sa requête les éléments qui justifient concrètement l'urgence. La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence.

En ce qui concerne la zone de livraison et le parking situé à proximité de l'immeuble du requérant dans l'affaire A. 236.028/XV-5027, le rapport d'incidences du projet autorisé par l'acte attaqué précise notamment ce qui suit :

« C. Aire de livraison

Les livraisons de la surface commerciale seront réalisées à hauteur de 12 livraisons par semaine, ce qui représente moins de 2 livraisons par jour en

moyenne. L'aire de livraison est couverte et son accès se situe à côté de l'accès au parking, le long de la voirie. Au vu de la faible fréquence des livraisons et du bruit routier important sur la chaussée, la perception des nuisances acoustiques en lien avec l'aire de livraison devrait être limitée. Rappelons que des livraisons de poids-lourds ont déjà lieu à cet endroit en situation existante. Le projet ne vient pas modifier substantiellement cette situation existante.

D. Parking

L'accès au parking se fait le long de la chaussée de Haecht. Au vu du nombre de mouvement horaires générés par le projet et des flux de trafic et donc des niveaux de bruit routier présents sur la chaussée, les entrées et sorties du parking n'auront pas d'impact important sur l'environnement sonore existant à proximité du projet.

L'appartement situé au-dessus de la rampe d'accès au parking au R+1 possède 3 chambres le long de la chaussée, directement au-dessus de l'accès au parking. Les critères de confort acoustique de la norme NBN 01-400-1 seront respectés au droit de ce logement.

L'immeuble situé juste à côté de l'accès du parking dispose également d'un garage accolé à la parcelle du projet ».

Ce rapport d'incidences précise encore que le preneur de la surface commerciale s'engage à mettre tout en œuvre pour réaliser les livraisons en dehors des heures de pointe du soir afin de limiter la pression sur les voiries (p. 200) et l'article 2 du dispositif de l'acte attaqué impose comme condition de « réaliser les livraisons entre 10h et 15h ».

Même si la seule qualité de voisin direct d'un projet autorisé est de nature à voir reconnaître un intérêt, elle ne suffit pas à faire présumer que la gravité des inconvénients subis du fait de ce voisinage. Ce requérant ne fournit aucune précision quant à sa situation personnelle et notamment au sujet de l'occupation de son domicile pendant les périodes où le commerce autorisé par l'acte attaqué connaîtra un accroissement de fréquentation. En l'absence de toute précision à cet égard, la gravité des inconvénients liés à la localisation de l'entrée du magasin et de la zone de livraison à l'endroit prévu n'est pas établie avec certitude.

Par ailleurs, l'entrée du parking et la présence, dans le projet, d'une zone de livraison couverte à l'endroit considéré, ne paraît pas constituer un inconvénient d'une gravité suffisante dès lors qu'à l'heure actuelle, la zone de livraison du magasin de bricolage se trouve déjà à côté de l'immeuble du requérant, et que ces deux immeubles se trouvent à front de voirie, en bordure d'un rond-point, soit une zone de passage déjà fréquentée, l'emplacement des barrières en retrait de la voirie ayant par ailleurs pour effet de diminuer le risque de formation de files sur celle-ci et, partant, le risque de nuisances sonores et olfactives qui pourraient en découler. Enfin, le parking en projet se situe dans le sous-sol de l'immeuble, ce qui ne devrait en principe pas occasionner une pollution ou des nuisances sonores importantes à l'extérieur.

En ce qui concerne la circulation, le rapport d'incidences a procédé à une analyse de la répartition des flux de circulation notamment en heure de pointe (entre 17 heures et 18 heures) un jour ouvrable moyen en situation existante et il mentionne ce qui suit :

« Entre 17h et 18h, sur la chaussée de Haecht, ce sont environ 590 EVP/h [note de bas de page : Équivalent Véhicule Personnel : 1 voiture = 1 EVP ; 1 camion = 2 EVP, 1 moto/vélo = 0,5 EV] qui débouchent sur le rond-point en direction du centre-ville. Près de 60 % de ce trafic continue tout droit dans le rond-point et 35 % rejoint le boulevard Lambermont. Dans la direction opposée, ce sont 350 EVP/h qui traversent le rond-point en direction d'Evere, soit un flux quasiment identique à celui du matin. Les échanges avec le boulevard Lambermont sont de 270 EVP/h en direction du boulevard et d'un peu de 250 EVP/h depuis le boulevard vers le rond-point.

La situation du soir est moins fluide que celle du matin. Le trafic est plus ralenti et des épisodes de blocage total du rond-point surviennent 2 à 3 fois sur l'heure. Ces blocages sont causés par les remontées de files provoquées par le carrefour à feux entre la chaussée de Haecht et l'avenue Docteur Dejase qui se prolongent jusqu'au rond-point » (p. 89).

Ce rapport a procédé à la même analyse en situation projetée et donne les indications suivantes :

« Par rapport aux flux existants, l'augmentation des charges de trafic en lien avec la mise en œuvre du projet sera de maximum 7,2 % pour l'ensemble des voiries analysées, soit en dessous des 10 % de charge de trafic supplémentaire correspondant aux fluctuations du trafic observées d'un jour à l'autre en heure de pointe, sous les mêmes conditions. Par conséquent, cette augmentation de charge de trafic peut être considérée comme faible.

Au droit de l'accès au parking, ce sera en moyenne 1 véhicule toutes les 40 secondes qui rejoindra le parking à partir du rond-point et 1 véhicule toutes les 55 secondes qui sortira du parking pour s'insérer dans le rond-point.

En pratique, les insertions vers et depuis le parking du projet seront surtout influencées par les remontées de files observés sur la chaussée de Haecht en direction du carrefour à feux formé avec l'avenue Docteur Dejase et qui conduisent ponctuellement à un blocage du trafic à l'intérieur du rond-point.

Le rythme des entrées et sorties du parking du projet sera donc influencé par les conditions du trafic à l'intérieur du rond-point. Lors des phases de blocage temporaires du rond-point, il n'est pas exclu qu'une file se forme temporairement en sortie du parking. L'insertion dans le rond-point sera cependant facilitée car il est en effet plus aisé de s'insérer dans un trafic ralenti que dans un trafic dense continu ;

[...]

Par conséquent, la mise en œuvre du projet ne sera pas de nature à modifier significativement les conditions de circulation au sein de la zone d'étude en heure de pointe (17h-18h) correspondant à la période la plus contrainte de la journée. Le trafic généré par le projet devrait néanmoins accroître les remontées de files au droit du rond-point et des différents embranchements et augmenter la récurrence des phases de blocage de ce dernier. Mais les conditions

d'accessibilité du parking du projet ne seront pas dépendantes des volumes de trafic projetés (les capacités sont suffisantes, et notamment celle du rond-point) mais bien de la problématique des remontées de files causées par le carrefour à feu entre la chaussée de Haecht et l'avenue Docteur Dejase » (p. 112) ;

- « Au vu des flux de trafic existant, les flux supplémentaires correspondent à une augmentation du nombre de véhicules sur la chaussée de Haecht de l'ordre [de] 1 % en heure de pointe du matin et inférieur à 10 % en heure de pointe du soir. Cette augmentation de flux représente une augmentation de bruit non significative et ne sera pas perceptible par les riverains » (p. 167) ;
- « Les flux automobiles générés par le projet seront limités à un maximum de 155 véhicules par heure en heure de pointe du soir (17h-18h). Ceci correspond à une augmentation de 5 à 7 % du nombre de véhicules sur les différents axes desservant le projet. Cette différence est généralement considérée comme négligeable car elle est inférieure aux fluctuations du trafic observées d'un jour à l'autre en heure de pointe, sous les mêmes conditions. Toutefois, en heure de pointe du soir, la circulation sur la chaussée de Haecht est déjà ponctuellement bloquée en situation existante. Si les flux observés sur ces axes restent constants dans les années à venir, le projet est donc susceptible d'accroître faiblement les remontées de files au droit du rond-point et des différents embranchements en heure de pointe. Notons que cette situation ne sera observable que pendant les heures de pointe du soir en semaine » (p. 200).

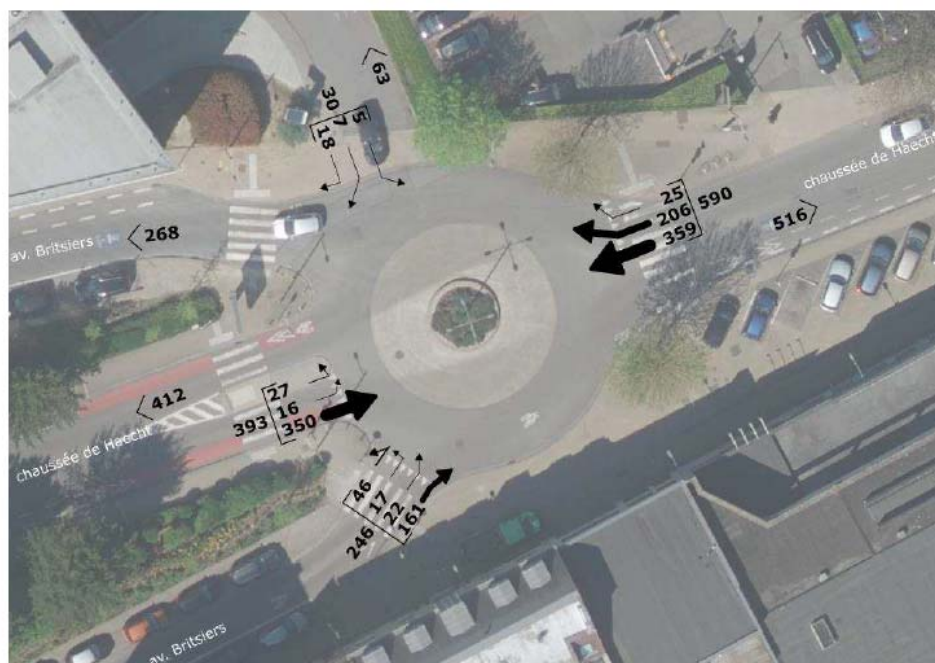


Figure 68 : Flux de circulation au droit du giratoire entre la chaussée de Haecht et l'avenue Britsiers en heure de pointe du soir (17h-18h) un jour ouvrable moyen (ARIES, avril 2019)

Il n'est pas démontré, à ce stade de la procédure, que les estimations du rapport d'incidences seraient erronées. Il ressort de ce rapport que s'il existe un risque d'augmentation du nombre de véhicules dans le quartier et des phases de blocage au niveau du rond-point en fin d'après-midi en semaine, ce désagrément ne peut toutefois constituer un inconvénient grave en l'absence de toute autre précision au sujet de la situation de ce requérant notamment quant à l'utilisation d'un véhicule pour accéder à son domicile pendant la semaine entre 17 et 18 heures.

En ce qui concerne les nuisances olfactives liées à la circulation automobile, il convient de constater que l'augmentation de la circulation liée au projet autorisé n'est pas significative par rapport à la situation actuelle de l'habitation de ce requérant situé en face d'un rond-point le long d'une voirie régionale et que la situation devrait en principe évoluer dans un sens favorable à la suite de l'abandon progressif des moteurs thermiques dans la zone de basses émissions de la Région de Bruxelles-Capitale.

En ce qui concerne la rupture alléguée avec le bâti existant, il existe déjà actuellement sur le terrain concerné par la demande de permis un magasin de bricolage qui présente une superficie plancher de 2.601,33 m² réparti sur deux niveaux (un rez commercial et un logement à l'étage). Le rez commercial est implanté sur la majeure partie de la profondeur de la parcelle. Il y a, par ailleurs, un parking à l'air libre, sauf erreur, d'une quarantaine d'emplacements, sur la partie gauche de la parcelle.

La circonstance que le nouvel immeuble dont la construction est autorisée par l'acte attaqué diffère du bâtiment existant qui est démoli, en ce qu'il prévoit notamment, au-dessus de la surface commerciale, la création de 49 logements répartis sur quatre niveaux, ne constitue pas, en soi, un inconvénient grave dès lors que le projet s'implante en zone d'habitation au PRAS et que les requérants ne disposent d'aucun droit acquis au maintien de la situation existante. Par ailleurs, le contexte bâti existant se caractérise par des immeubles de hauteur variable. S'il existe des constructions mitoyennes de type R+2+étage en toiture aux abords du projet, il existe également plusieurs immeubles de type R+5 étages (voire plus) aux abords immédiats du projet autorisé par l'acte attaqué.

La présence de terrasses en façade arrière d'un immeuble à appartements situé en milieu urbain constitue un inconvénient normal de voisinage pour les propriétés situées aux abords de celui-ci. S'agissant des vues depuis la toiture végétale en projet sur la propriété de ce requérant, il convient d'avoir égard au rapport d'incidences qui relève notamment ce qui suit :

1.4.1.4. Aménagement des abords

La figure ci-dessous illustre les abords du projet.

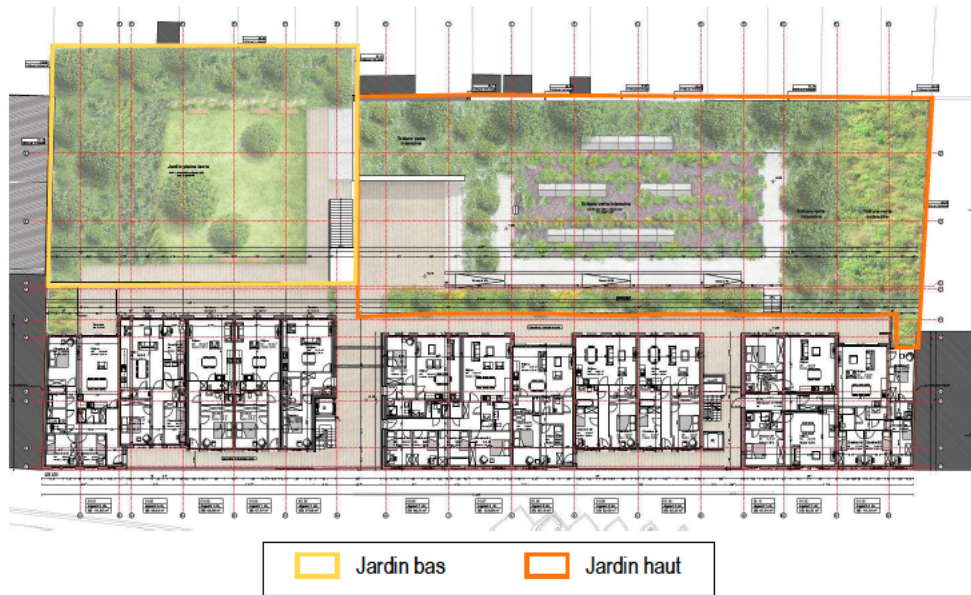


Figure 15 : Plan des abords (UNAA, 2021)

On remarque que les abords sont caractérisés par 2 espaces distincts, **uniquement destinés aux logements**, et reliés entre eux par un escalier, ils sont caractérisés par :

- ☐ Un jardin bas, partiellement en pleine terre, composé essentiellement d'un espace végétalisé central, de haies en bordure d'espace et d'une terrasse. Les cheminements seront traités en opus incertum.
- ☐ Un jardin haut composé essentiellement de terrasses, coursives et cheminements, d'une toiture verte intensive et extensive et de puits de lumière.

Les toitures plates non utilisées par des installations techniques sont également végétalisées.

B. Jardin « haut »

L'espace situé en toiture du supermarché est aménagé comme une toiture verte intensive (840 m²) et extensive (1.322 m²). La hauteur de substrat est, selon les informations fournies par les architectes, de 45 et 80 cm. La hauteur de substrat la plus importante sera présente le long du mitoyen arrière afin d'accueillir de plus grands spécimens. Le jardin haut sera uniquement accessible aux habitants des logements.

Ce jardin sera constitué de 5 parties à savoir :

- ☐ [1] Une coursive donnant accès aux logements ;
- ☐ [2] Une terrasse commune reliant le jardin haut et bas ;
- ☐ [3] Un jardin de gravier surélevé ;
- ☐ [4] Une partie aménagée en toiture verte intensive à l'ouest ;
- ☐ [5] Une partie aménagée en toiture verte intensive le long du chemin et en toiture verte extensive non accessible en bordure de limite à l'est.

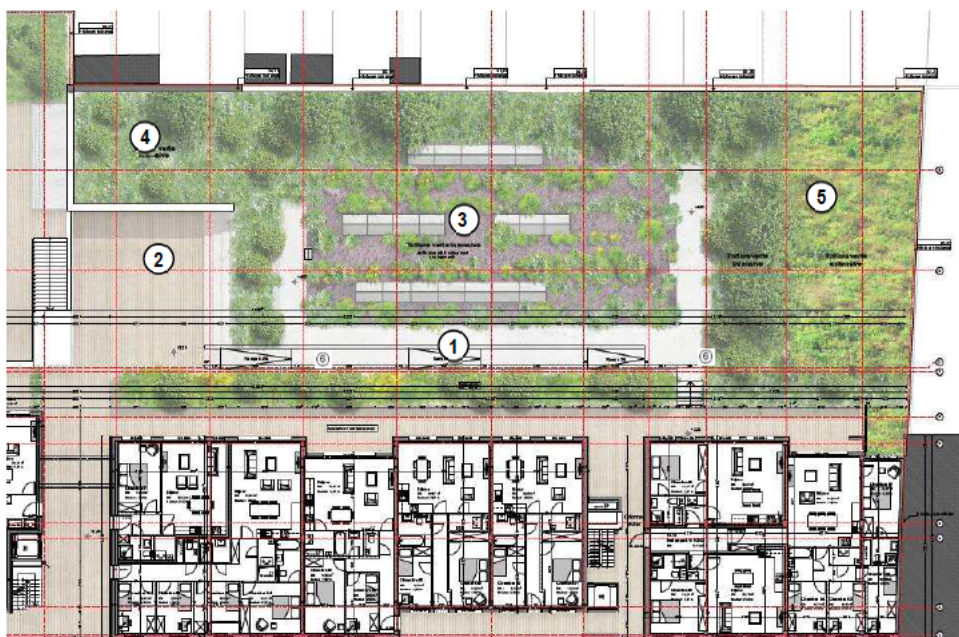


Figure 123 : Aménagement du jardin commun situé sur la toiture du supermarché (UNAA, 2021)

La note explicative du projet précise ce qui suit à ce sujet :

- « Le jardin haut se compose de trois parties clairement délimitées : une coursive permettant aux personnes à mobilité réduite de rejoindre la terrasse commune, une terrasse commune reliant le jardin haut au jardin bas, et le jardin de gravier, surélevé. Propice à la déambulation ou la détente, ce dernier s'étend entre les verrières de l'espace commercial et se densifie en pourtour.

Le jardin de gravier est planté de nombreuses espèces aromatiques et graminées de manière aléatoire, floutant ainsi les limites des cheminements et favorisant l'appropriation du lieu. Le jardin surélevé est longé par un large massif arbustif, lequel met les usagers à distance des habitations et préserve ainsi l'intimité des appartements. Ce dernier est dense, non accessible et protège la tranquillité des riverains. La toiture ouest du jardin est végétalisée de manière extensive et non accessible pour éviter toute vue plongeante vers le jardin du n° 24-26 avenue Bristiers.

La palette végétale possède une base similaire à celle du jardin bas. Arbustes mellifères ou à baies, les espèces choisies sont indigènes et participent au bon

développement de la flore locale. Le jardin de gravier est quant à lui composé majoritairement de plantes aromatiques, de graminées et de quelques arbustes caducs. Enfin, le massif longitudinal est composé à 70 % d'espèces persistantes, lesquelles isolent et protègent les habitations des regards tout au long de l'année ».

Le « jardin haut » prendra donc place sur la toiture plate de la surface commerciale qui s'étend jusqu'à la limite de la propriété, sur toute la profondeur de la parcelle. Des plantations y sont prévues, notamment du côté de la propriété du requérant, dans le but de former un écran visuel. Il s'agit de plantes vivaces, de massifs arbustifs, d'arbres et arbustes.

Selon la demande de permis, la partie Est du jardin haut ne sera pas accessible aux 127 occupants de l'immeuble. S'il est exact que l'inaccessibilité de cette toiture n'est pas imposée à titre de condition dans l'acte attaqué, il ressort des plans de la demande que cette partie du jardin est fort large et qu'elle ne comporte aucun cheminement. Une atteinte à la tranquillité, à la sécurité et à l'intimité du jardin de l'immeuble de ce requérant – dont il partage par ailleurs déjà la jouissance avec les autres occupants de son immeuble – est dès lors hypothétique.

En ce qui concerne le requérant dans l'affaire A. 236.039/XV-5030, même s'il n'est pas établi que le massif végétal qui prendra place entre le projet litigieux et l'arrière de sa propriété empêchera toute vue vers son jardin et son habitation, ce massif est néanmoins de nature à atténuer les désagréments visuels redoutés et limiter ainsi une atteinte éventuelle à sa tranquillité et à son intimité.

Par ailleurs, outre les plantations prévues sur la toiture du rez commercial en projet, la présence d'un mur mitoyen entre les propriétés respectives devrait empêcher, ou à tout le moins limiter dans une large mesure, les vues depuis le jardin d'agrément vers le jardin de ce requérant.

La présence du jardin en projet n'est pas de nature à occasionner un sentiment d'écrasement dès lors que la toiture plate sur laquelle il est destiné à prendre place est située en-deçà du mur mitoyen et qu'elle n'est donc pas visible depuis le jardin du requérant. D'autre part, la présence du massif végétal ne semble pas devoir générer un tel sentiment étant donné la profondeur de celui-ci.

Il ressort des considérations qui précèdent qu'au vu des caractéristiques concrètes du projet, il n'est pas établi que les inconvénients redoutés par ce requérant seraient manifestement excessifs par rapport aux gênes normales de voisinage de la zone urbanisée dans laquelle il est destiné à prendre place.

Il ressort de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'urgence n'est pas établie.

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. Les demandes de suspension ne peuvent en conséquence être accueillies.

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

Article 1^{er}.

Les affaires A. 236.028/XV-5027 et A. 236.039/XV-5030 sont jointes.

Article 2.

Les demandes de suspension sont rejetées.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le 11 juillet 2023, par :

Marc Joassart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Marc Joassart