

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

n° 259.079 du 8 mars 2024

A. 239.611/XV-5525

En cause : 1. **F.L.**,
 2. **V.D.**,
 3. **M.H.**,
 ayant toutes les trois élu domicile chez
 M^{es} Thomas EYSKENS
 et Camila DUPRET TORRES, avocats,
 boulevard Bischoffsheim, 33
 1000 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

la société anonyme
IMMO HANKAR,
ayant élu domicile chez
M^e Ilias NAJEM
et Ludovic BURNON, avocats,
rue de l'Aurore, 4
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 25 février 2024, les requérantes demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du « permis d'urbanisme délivré le 9 mai 2023 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la société anonyme Immo Hankar relatif à un bien sis chaussée de Wavre 1799-1801-1803-1805 et ayant pour objet de "démolir les constructions existantes et abattre les arbres sur le site afin de construire un ensemble multifonctionnel composé d'un premier bâtiment comprenant un rez-

de-chaussée commercial, des petites surfaces de bureau, 5 logements collectifs et 3 appartements; d'un second bâtiment regroupant 50 appartements ainsi qu'un parking commun aménagé en sous-sol (comprenant 133 emplacements pour voitures et 249 emplacements pour vélos)" ».

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 19 juillet 2023, les mêmes requérantes demandent l'annulation du même permis d'urbanisme.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 21 août 2023, les mêmes requérantes demandent la suspension de l'exécution de ce même permis.

Par une requête introduite le 7 septembre 2023, par la voie électronique, la société anonyme Immo Hankar demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La partie adverse a déposé le dossier administratif. Elle a également déposé une note d'observations dans le cadre de la procédure en suspension ordinaire.

M. Laurent Jans, premier auditeur 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 une ordonnance du 26 février 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 mars 2024.

La partie adverse a déposé une note d'observations relative à la procédure en suspension d'extrême urgence.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^{es} Camila Dupret Torres et Thomas Eyskens, avocats, comparaissant pour les requérantes, M^e Lara Thommès, avocate, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Ilias Najem, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur 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 12 mars 2021, la partie intervenante introduit auprès de l'administration régionale une demande de permis d'urbanisme pour un bien sis à 1160 Auderghem, chaussée de Wavre, 1799, 1801, 1803 et 1805, visant à démolir deux entrepôts existants et à construire 3 immeubles comportant :

- 133 emplacements de stationnement en sous-sol et 249 emplacements pour vélos ;
- un magasin de type « grande surface » ;
- une crèche ;
- un espace de bureaux modulables ;
- 60 appartements ;
- 6 maisons bi-familiales ;
- 9 logements collectifs.

En raison du caractère mixte du projet, une demande de permis d'environnement est introduite le même jour.

2. Le 4 mai 2021, l'administration régionale accuse réception d'un dossier incomplet.

3. Le 7 septembre 2021, la demanderesse de permis dépose les documents complémentaires.

4. Le 24 septembre 2021, l'administration régionale accuse réception du dossier complet.

5. Le 30 septembre 2021, Vivaqua émet un avis sur le projet.

6. Le 5 octobre 2021, la commission de sécurité ASTRID émet un avis favorable conditionnel.

7. Le 20 octobre 2021, Bruxelles Environnement émet un avis favorable conditionnel.

8. Le 26 octobre 2021, le Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) émet un avis favorable conditionnel.

9. Une enquête publique est organisée du 21 octobre au 19 novembre 2021 et donne lieu à 71 réactions et à deux pétitions.

10. Le 2 décembre 2021, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

11. Le 17 décembre 2021, la demanderesse indique au fonctionnaire délégué son intention de modifier les plans en application de l'article 177/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

12. Le 21 décembre 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem émet un avis défavorable.

13. Le 21 avril 2022, la demanderesse dépose des plans modifiés prévoyant la suppression du bâtiment latéral comportant les 6 maisons bi-familiales, la suppression d'un appartement et de 4 logements collectifs.

14. Le projet modifié est soumis à une seconde enquête publique du 24 août au 22 septembre 2022 et donne lieu à 57 réactions.

15. Le 31 mai 2022, Vivaqua émet un avis sur la demande modifiée.

16. Le 1^{er} juillet 2022, le SIAMU émet un avis sur la demande modifiée.

17. Le 27 octobre 2022, la commission de concertation émet un avis favorable unanime conditionnel sur le projet modifié.

18. Le 4 novembre 2022, le collège des bourgmestre et échevins émet également un avis favorable conditionnel.

19. Le 2 décembre 2022, la demanderesse de permis notifie au fonctionnaire délégué son intention de modifier une seconde fois son dossier en application de l'article 177/1 du CoBAT.

20. Le 20 février 2023, la demanderesse de permis dépose des documents modifiés en vue de réduire le nombre d'appartements de 59 à 53.

21. Le 21 mars 2023, l'administration régionale accuse réception du dossier modifié complet.

22. Le 5 avril 2023, le SIAMU émet un avis favorable conditionnel.

23. Le 11 avril 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem émet un avis dans lequel il se réfère à son avis précédent.

24. Le 19 avril 2023, Bruxelles Mobilité émet un avis favorable conditionnel.

25. Le 9 mai 2023, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

En tant que bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, la société anonyme Immo Hankar a intérêt à intervenir dans la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention.

V. Conditions de la suspension d'extrême urgence

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. 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 requérantes indiquent être des voisines immédiates du site du projet. Les deux premières requérantes produisent des photos prises depuis des pièces de vie de leurs habitations montrant que leurs vues donnent sur des arbres présents sur

les parcelles concernées par le projet. La troisième requérante produit également une photographie prise depuis sa propriété montrant que des arbres sont situés sur les parcelles du projet le long de la rue qui la borde.

Elles précisent encore ce qui suit :

« Cette ceinture d'arbres à haute-tige se situe à une distance de 7 à 8 mètres des façades des première et deuxième requérantes et de la limite de propriété de la troisième requérante. Ils dépassent la hauteur des maisons des deuxième et troisième requérantes, lesquelles ont une vue directe sur ceux-ci à travers les fenêtres de tous les étages de leur maison ».

Elles exposent que l'exécution du projet litigieux aura un impact négatif, grave et irréversible sur leur cadre de vie et leurs biens.

Elles constatent que le projet prévoit d'abattre l'intégralité des arbres à haute-tige, qui constituent leur actuel vis-à-vis, situés sur les parcelles 381H et 384C2 et que le début des travaux d'abattage est annoncé pour le 11 mars 2024. Elles rappellent que l'abattage des arbres est irréversible. Elles exposent qu'il a déjà été jugé dans l'arrêt n° 242.223 du 22 août 2018 que le reboisement prévu par un projet ne pouvait supprimer l'impact sérieux sur le cadre de vie de la partie requérante le temps que les arbres arrivent à maturité, ce qui constituait un inconvénient d'une gravité suffisante. Selon elles, les vues dont elles bénéficient actuellement seront complètement altérées et remplacées par des immeubles ou des jeunes arbres.

S'agissant de la première requérante, il est notamment soutenu ce qui suit :

« L'écran vert actuellement constitué par les arbres à haute-tige devrait être remplacé par une vue sur cette partie de l'immeuble arrière du projet, situé à environ 16 mètres, ainsi que par une zone en semis de gazon renforcé [...] et une zone plantée d'arbres [...], mais qui mettront plusieurs décennies à atteindre la taille adulte » ;

« De surcroît, les poubelles de l'ensemble du "bâtiment arrière" seront placées chaque semaine à cet endroit afin d'être collectées via le clos du Bergoje. Il s'agit donc bien d'un vis-à-vis dérangeant, d'autant plus que les arbres situés sur la zone plantée n'atteindront pas la hauteur des fenêtres supérieures au premier étage de la première requérante ».

Cette requérante ajoute craindre plusieurs vues depuis les fenêtres depuis les rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étages du bâtiment arrière du projet. Elle rappelle que celui-ci comprendra trois niveaux enterrés (R-1, R+0 et R+1) et cinq niveaux hors sol (R+2, R+3, R+4, R+5 et R+6), outre la toiture. Elle expose qu'il a déjà été jugé dans l'arrêt n° 252.449 du 16 décembre 2021 que la hauteur importante d'un projet et l'atteinte aux vues des voisins vers le site où doit être réalisé le projet démontrent

une atteinte au cadre de vie présentant un degré de gravité suffisant pour justifier la suspension de l'exécution du permis litigieux et qu'il a été jugé dans le même sens dans l'arrêt n° 246.643 du 15 janvier 2020, à propos d'un projet de gabarit important qui, comme en l'espèce, modifiait l'affectation des immeubles présents sur le site.

S'agissant de la deuxième requérante, il est également soutenu qu'elle va voir l'écran vert, actuellement situé à quelques mètres de sa façade ouest, remplacé par une zone de plantation de jeunes arbres qui mettront plusieurs décennies avant d'atteindre une taille décente. Elle ajoute que les vues depuis son living, sa cuisine, les chambres orientées au nord et à l'ouest et sa salle de bain seront impactées par la suppression de la ceinture arborée, comme l'établissent les photos qu'elle produit. Elle estime également qu'elle aura des vues, depuis ses façades nord, sur l'immeuble à appartements situé dans le prolongement nord-est de l'immeuble avant, en particulier depuis la fenêtre de sa salle de bain et en déduit une perte d'intimité.

S'agissant de la troisième requérante, celle-ci indique être la propriétaire de la parcelle 398E non construite, laquelle a fait l'objet d'un permis de lotissement non périmé de 1986 en vue de la construction de deux maisons unifamiliales (dont les fondations ont d'ailleurs déjà été installées). Elle expose que la ceinture arborée actuellement en vis-à-vis de son terrain sera remplacée par un immeuble à appartements situé dans le prolongement nord-est de l'immeuble avant. Elle estime que « le développement résidentiel réalisable actuellement sur la parcelle 398E est drastiquement impacté par la suppression de la ceinture arborée et la présence de cet immeuble », qu'un « tel projet n'aura pas les mêmes qualités en termes de vue et de luminosité compte tenu de la proximité de l'immeuble litigieux, dans la mesure où la distance de séparation équivaut à la largeur de la voirie, soit environ 5 mètres ». Elle conclut à une détérioration de son projet immobilier.

Les deux premières requérantes contestent avoir une vue sur les toitures plates des constructions existantes sur le site du projet, qui les priverait de la moindre qualité paysagère, dès lors que, pendant presque les trois quarts de l'année, lorsque les arbres feuillus arborent leurs feuilles, ces toits sont quasiment entièrement cachés par la végétation. Elles ajoutent que ces hangars se situent en contrebas des talus arborés et que leurs maisons sont à bel-étage, de sorte que, même si les toits de hangars ne sont pas complètement cachés par la végétation en hiver, ce sont les pins sylvestres d'environ 25 mètres de haut qui dominent largement les vues.

Elles concluent qu'à supposer que le permis soit exécuté, elles auront une vue sur des bâtiments beaucoup plus hauts que les hangars actuels et les jeunes arbres qui seront replantés ne pourront les masquer.

S'agissant des qualités de la végétation existante, elles affirment que Bruxelles Environnement et la commission de concertation ont commis des erreurs manifestes d'appréciation dans leurs avis en omettant de prendre en compte d'importantes caractéristiques favorables des robiniers faux-acacia et des pins sylvestres, qu'elles détaillent.

Elles estiment donc qu'il est erroné de prétendre que les nouvelles plantations et l'aménagement d'espaces verts au centre de l'îlot vont améliorer la valeur écologique du site.

Elles exposent ensuite que l'abattage en projet, tout comme la réalisation du projet dans son ensemble, emporte des conséquences importantes sur l'environnement qui ont été erronément évaluées, voire pas évaluées du tout. Elles indiquent ignorer l'impact du projet sur le Parc du Bergoje, situé à proximité de leurs habitations, qu'elles ont l'habitude de fréquenter, alors que « la ceinture arborée longeant le clos du Bergoje fait partie du réseau écologique bruxellois et est directement connectée à ce Parc ». Elles affirment que « les trois appartements qui seront construits dans le haut du clos du Bergoje – ainsi que les quatre niveaux inférieurs à ceux-ci, qui seront creusés dans la butte – causeront une fracture dans les continuités existantes de sols vivants et de végétation ». La deuxième requérante expose être particulièrement engagée dans la protection des sites naturels bruxellois, et en particulier celui du Bergoje. Elle fait état d'être à l'origine de la pétition contre l'abattage prévu par le projet immobilier litigieux, laquelle a recueilli environ 2700 signatures.

Selon elles, les impacts du projet sur l'environnement local du clos du Bergoje et du Parc du Bergoje les affectent négativement dans la mesure où elles subiront « le risque de perte de fraîcheur et d'augmentation de pollution dans la rue où elles résident et donc de diminution de la qualité de l'air ». Elles précisent leurs arguments comme suit :

« En effet, la fraîcheur fournie par la végétation provient de deux choses : son ombre et sa transpiration. La réduction importante du nombre d'arbres (de 238 arbres existants à 88 replantés), ainsi que la diminution de la taille des arbres (les jeunes arbres qui seront replantés ne pourront guère égaler la hauteur des arbres existants faisant jusqu'à environ 25 mètres de haut) impliquent inéluctablement une réduction de la fraîcheur produite, en raison du fait que les ombres portées seront plus petites et de la diminution drastique du nombre de pores permettant l'évapotranspiration. Enfin, cette perte de fraîcheur résulte aussi du

positionnement des arbres : une fraction seulement des 88 arbres sera replantée le long du clos, alors qu'aujourd'hui les 238 arbres bordent directement le clos ».

Elles estiment être directement impactées par la détérioration du Parc du Bergoje, qui constitue un site Natura 2000, dans la mesure « où elles s'y rendent régulièrement pour se ressourcer et dont elles se soucient de la préservation, pour leurs enfants et les générations futures ». Elles ajoutent que, « dans un contexte climatique de plus en plus critique, de telles conséquences environnementales doivent être tenues pour graves et irréversibles ».

Elles font état du nombre de permis d'abattage d'arbres autorisés par la partie adverse.

Elles sont d'avis que la réalisation du projet leur fait craindre un problème de stabilité du sol de la butte. Elles affirment que la présence de murs de soutènement a été largement ignorée par le projet et l'acte attaqué alors que des problèmes de stabilité ont déjà causé des incidents dans le passé, tels que des glissements de terrain au niveau de la chaussée de Wavre, quelques mètres en contrebas de la parcelle de la troisième requérante.

Enfin, elles font valoir que, plus fondamentalement, c'est tout leur cadre de vie, marqué par le caractère calme et arboré du clos du Bergoje, qui risque d'être lourdement affecté par le projet litigieux. Compte tenu de son programme, elles estiment qu'il va augmenter la fréquentation de la rue du clos du Bergoje. Elles expliquent craindre « un stationnement quasi permanent, dans le haut de la rue extrêmement étroite du clos du Bergoje, par les futurs habitants de l'immeuble à appartement situé à l'extrémité Nord-Est du bâtiment avant dès lors que l'accès à cet immeuble se fait via le clos du Bergoje et que les parkings souterrains se trouvent à distance considérable tant de cet immeuble que de la chaussée de Wavre ». Selon elles, il est complètement hypothétique « de supposer que les occupants des logements collectifs n'auront pas de voiture, étant donné que le loyer des logements collectifs (*coliving*) est généralement élevé » et qu'il s'agira donc de « personnes bénéficiant d'un revenu relativement élevé (e.a. des jeunes cadres) qui sont très susceptibles d'avoir une voiture, notamment de société ». Elles craignent ainsi une atteinte grave à leur tranquillité, à leur mobilité et à l'accès et au stationnement des véhicules de secours ou simplement des camions de livraisons, camions-poubelles, et autres utilitaires auxquels elles feraient appel. Elles ajoutent que le quartier est déjà caractérisé par une pression automobile relativement importante et que l'augmentation de voitures occasionnera des nuisances sonores, visuelles et olfactives. Selon elles, cette augmentation de densité automobile combinée à la suppression de la source importante d'oxygène que représentent 238 arbres adultes

laisse craindre une augmentation de la pollution locale, laquelle peut, quotidiennement, nuire à leur santé et à celle de leur famille.

Sur ce point, elles constatent encore que les plans démontrent que les bouches de rejet de CO₂ des parkings du projet se situeront en toiture du bâtiment arrière. Elles en déduisent que les fréquents vents d'ouest amèneront cette pollution directement au niveau de la maison de la première d'entre elles.

Elles font enfin état des travaux de construction du projet qui seront, d'après elles, d'une durée considérable (un an au moins pour la destruction, les fondations et le gros œuvre), ce qui implique que, pendant ce temps, les deux premières requérantes vont devoir vivre face à un chantier et se déplacer autour de celui-ci, avec l'ensemble de désagréments sonores, visuels et olfactifs que cela représente.

En outre, elles font valoir que la procédure en annulation, entamée le 19 juillet 2023, ne permettra pas d'obtenir une décision avant le début annoncé du chantier le 11 mars 2024 et que nombre des inconvénients qui portent atteinte à leurs intérêts – notamment ceux liés à l'abattage des arbres présents sur le site, leur impact sur l'environnement local et le Parc du Bergoje ou encore les risques de stabilité du sol – sont en lien direct avec la phase de démolition, soit la première phase des travaux qui sont susceptibles d'engendrer des dégâts irréversibles.

S'agissant de leur diligence, elles précisent avoir été informées par un courriel de la partie intervenante que les travaux d'abattage des arbres débuteraient le 11 mars 2024 et avoir introduit leur demande le 25 février 2024, soit cinq jours après cette prise de connaissance. À propos de l'imminence de leur péril, elles affirment que ces travaux vont porter des atteintes à leurs intérêts dès leur entame.

VI.2. Examen

1. En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, 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, des lois précitées peut être ordonnée à tout moment, s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

2. S'agissant de la condition de l'urgence, l'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le

Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne « un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées ». L'urgence ne peut être reconnue que si le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. Elle ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain ; une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. Elle ne peut être reconnue que lorsque la partie requérante établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présenterait des inconvénients d'une suffisante gravité, telle que, s'il fallait attendre l'issue de la procédure en annulation, elle risquerait de se trouver « dans une situation aux conséquences dommageables irréversibles » (*Doc.parl.* Sénat, session 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 13).

3. L'urgence s'apprécie au regard des intérêts invoqués par la partie requérante dans la demande de suspension. À cet égard, la substitution, depuis la loi du 20 janvier 2014, de la notion d'urgence à celle de risque de préjudice grave difficilement réparable ne saurait avoir pour conséquence qu'un requérant puisse désormais se prévaloir d'une urgence purement hypothétique.

4. En outre, le recours à la procédure d'extrême urgence visée à l'article 17, § 4, précité, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel, et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir, et à la condition que la partie requérante ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État.

5. Par ailleurs, il résulte de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, précité, que la charge de la preuve incombe au requérant et que cette preuve doit être apportée avec la demande de suspension.

6. En principe, la gravité des inconvénients invoqués ne peut se déduire de l'importance des illégalités qui affecteraient l'acte attaqué. Par ailleurs, à supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues.

7. Toute atteinte à une vue paysagère existante ou à un espace présentant un « écrin de verdure », toute atteinte à une certaine intimité par l'arrivée de

nouveaux vis-à-vis, ne présentent pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

8. Les conditions de recevabilité de la demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence sont remplies. En effet, les travaux d'abattage des arbres sont programmés pour le 11 mars 2024, ce qui rend la réalisation de certaines craintes alléguées par les requérantes imminente. Par ailleurs, celles-ci en ont été informées par un courriel de la partie intervenante du 20 février 2024 et ont fait diligence en introduisant leur demande le 25 février 2024.

9. En l'espèce, une photographie aérienne présente les lieux avant la modification en projet comme suit :



10. Le projet, quant à lui, se présente comme suit :



11. Les parcelles concernées par le projet litigieux se trouvent en zone d'habitation, en espaces structurants dans un point de mixité, en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol (PRAS). Le rattachement à ces différents types de zones n'est pas contesté. Il en résulte que ces parcelles sont destinées à accueillir, entre autres, des habitations, des commerces ou des activités productives.

12. Les requérantes font, tout d'abord, état de craintes liées à l'abattage des arbres et de la végétation qui se trouvent actuellement en bordure des deux parcelles du projet face à leurs habitations. S'agissant de la troisième requérante dont la propriété n'est pas construite, les dommages allégués ne sont qu'hypothétiques et partant irrecevables. En ce qui concerne les deux premières requérantes, ces craintes doivent être relativisées au regard de plusieurs circonstances.

13. Tout d'abord, compte tenu des zones d'implantation du projet au PRAS, les requérantes ne bénéficient d'aucun droit au maintien en l'état des parcelles litigieuses, celles-ci ayant vocation à être bâties, ni à la pérennité de la végétation qui y est présente et qui préserve les vues de et vers leurs propriétés respectives. Elles n'allèguent d'ailleurs pas que les parcelles litigieuses bénéficieraient d'une qualité paysagère particulière. Les photos qu'elles produisent permettent, en outre, de constater qu'elles peuvent apercevoir, derrière les arbres qui bordent la voirie, les toitures plates des deux hangars actuellement érigés dont la pauvreté architecturale est évidente.

14. À cet égard, l'avis de la commission de concertation du 27 octobre 2022, que l'auteur de l'acte attaqué fait sien, constate ce qui suit, à propos de la végétation présente et à venir :

« Considérant que le projet examiné prévoit également d'abattre de nombreux arbres du site, de replanter une cinquantaine d'arbres à hautes tiges et d'aménager des espaces verts au centre de l'îlot ;

Considérant que l'actuelle zone boisée est composée majoritairement de conifères (pins sylvestres) et de robiniers faux-acacia (*Robinus pseudo acacia*) [*Robinia pseudoacacia*] ; que le remplacement des arbres par une plantation d'arbustes et d'arbres indigènes, notamment à hautes tiges est une amélioration considérable de la situation du site au niveau de la biodiversité ;

Considérant qu'une note paysagère et une fiche sanitaire, figurant dans le dossier de demande de permis, mettent en évidence le risque de chute de certains arbres situés sur le talus, en haut du clos ;

Considérant que le projet s'implante sur des courbes naturelles qui correspondent mieux à la colline préexistante ;

Considérant que les jardins (en intérieur d'îlot et en face de l'immeuble du Bergoje) sont conçus en terrasses autour d'un circuit de l'eau ;

Considérant que la situation existante présente une parcelle très imperméabilisée et que la création des espaces verts améliore l'intégration du site avec les quartiers limitrophes ; que la connectivité écologique est renforcée par le maintien et le développement d'un aménagement végétalisé des abords ;

Considérant que le projet augmente la végétalisation du site et renforce le développement de la nature et de la biodiversité, en rendant certaines parties des jardins inaccessibles aux humains, plantées pour la faune et la flore et en créant un réseau naturel d'écoulement des eaux suivant un chemin creux ;

Considérant que le projet cherche à rendre la végétation perceptible depuis l'espace public, ce qui contribue à le requalifier et à l'intégrer mieux dans le quartier ;

Considérant que, dans sa version modifiée, le projet prévoit des espaces végétalisés plus ambitieux que dans la version initiale ;

Considérant qu'en outre, la réduction des volumes construits demandée dans le présent avis de la commission de concertation permettra d'accroître encore les espaces végétalisés ;

Considérant que le projet prévoit l'intégration de nichoirs encastrés permettant d'accueillir des moineaux et des martinets ».

15. Quelles que soient les qualités et avantages qui peuvent être reconnus aux pins sylvestres et aux robiniers faux-acacia, il n'est pas démontré que la considération selon laquelle leur remplacement par des espèces indigènes induit une « amélioration considérable de la situation du site au niveau de la biodiversité » est manifestement erronée, celle-ci trouvant d'ailleurs appui dans le rapport d'incidences et dans l'avis de Bruxelles Environnement. Il n'appartient pas au Conseil d'État, en tout état de cause, de se faire l'arbitre de considérations scientifiques divergentes quant aux qualités respectives des différentes espèces de flore.

16. En outre, les inconvénients que les requérantes exposent subir durant la période pendant laquelle les nouveaux arbres pousseront ne sont pas, par définition, irréversibles.

17. En ce qui concerne la crainte alléguée relative au site Natura 2000, Parc du Bergoje, laquelle s'appuie sur l'affirmation que « la ceinture arborée longeant le clos du Bergoje fait partie de réseau écologique bruxellois et est directement connectée à ce Parc », elle n'est pas suffisamment étayée. À cet égard, on peine à suivre la démonstration des requérantes, lesquelles affirment trouver une telle connexion à travers l'enfilade des jardins privés et clôturés situés derrière les différentes habitations du clos du Bergoje jusqu'au Parc du même nom, lequel est situé à 80 mètres de l'endroit le plus proche du projet. Si elles indiquent que la construction de trois appartements dans le haut du clos causera « une fracture dans les continuités des sols vivants et de la végétation », elles ne précisent pas en quoi celle-ci, à supposer qu'elle existe, serait de nature à entraîner une « détérioration du Parc du Bergoje ». À nouveau, il convient de constater que tant le rapport d'incidences que l'avis de Bruxelles Environnement concluent à l'inexistence d'incidences négatives notables du projet sur l'environnement.

18. En ce qui concerne une « perte de fraîcheur » et une « augmentation de pollution » consécutives à l'abattage des arbres, elles doivent également être relativisées par les plantations prévues par le projet. En tout état de cause, les requérantes ne démontrent pas que ces deux inconvénients, qu'elles qualifient d'« évidents », sont tels qu'ils les impacteraient gravement et diminueraient drastiquement la qualité de leur cadre de vie, alors que, comme elles le soulignent, le

parc du Bergoje est proche de leurs propriétés et est constitué d'une large superficie boisée.

19. Sur l'argument lié à l'atteinte au cadre de vie en raison de l'augmentation du nombre de voitures, la note explicative initiale du projet contient la représentation suivante :



20. Celle-ci permet de situer l'unique entrée du parking lié au projet contesté et d'apercevoir que les habitations et le terrain des trois requérantes se trouvent à l'opposé de cette entrée de parking, et de l'autre côté du projet contesté. Par ailleurs, il ressort du dossier administratif et il n'est pas contesté que 133 emplacements de parking, en sous-sol, sont prévus dans le projet contesté. Les requérantes ne tirent pas argument du caractère suffisant, ou non, de ce nombre d'emplacements, et leur crainte que les futurs habitants préféreraient parquer leurs voitures dans le clos du Bergoje, plutôt que dans les emplacements de parking en projet, paraît hypothétique.

21. S'agissant des nuisances inhérentes au chantier, elles sont par essence temporaires, de sorte que le préjudice qui y est lié ne peut en principe pas être tenu pour grave, sauf à démontrer qu'elles excéderaient les charges normales du voisinage. En l'espèce, les requérantes n'apportent pas une telle démonstration.

22. Enfin, s'agissant des craintes relatives à des problèmes de stabilité du sol de la butte lors de la réalisation du projet, elles ne sont pas étayées autrement que par l'évocation de problèmes antérieurs qui ont donné lieu à la construction de murs de soutènement. Or, il ressort du rapport d'incidences joint à la demande que cette problématique a été examinée et que des essais géotechniques ont été réalisés par un bureau d'études spécialisé afin d'apporter des solutions adaptées. Les requérantes n'apportent aucun élément permettant de conclure que celles-ci seraient insuffisantes ou inadaptées.

23. Aucun inconvénient grave n'est démontré par les requérantes, de sorte que l'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusion

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.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Immo Hankar est accueillie.

Article 2.

Les demandes de suspension, introduites respectivement selon la procédure ordinaire et selon la procédure en extrême urgence, sont rejetées.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 mars 2024, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Anne-Françoise Bolly,	présidente de chambre,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier,	La Présidente,
--------------	----------------

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly