

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

n° 259.394 du 4 avril 2024

A. 238.797/XIII-9978

En cause : 1. **V.D.,**
 2. **S.V.,**
 3. **l'association sans but lucratif**
 SAUEGARDE ET AVENIR DE MONS,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Jérôme MATERNE et
 Corentin BARTHÉLEMY, avocats,
 rue de la Station 52
 7060 Soignies,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Parties intervenantes :

1. la société anonyme BELFIUS IMMO,
ayant élu domicile chez
M^{es} Annabelle VANHUFFEL, Gentsy GEORGE et
Guillaume DE SMET, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

2. la ville de Mons, représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe CASTIAUX, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 11 décembre 2023, les parties requérantes demandent la suspension de l'exécution de l'arrêté du 30 janvier 2023 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire et la ministre de l'Environnement délivrent à la société anonyme (SA) Belfius Immo un permis unique autorisant notamment la

construction de 93 logements, d'une agence bancaire, d'une crèche et d'un parking souterrain ainsi que le réaménagement paysager de l'intérieur d'îlot en lieu et place d'un bâtiment existant situé avenue Jean d'Avesnes 9 à Mons.

II. Procédure

Par une requête introduite le 3 avril 2023, les parties requérantes ont demandé l'annulation du même acte.

Par une requête introduite le 16 mai 2023, la SA Belfius Immo a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite le 22 mai 2023, la ville de Mons a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Ces requêtes en intervention ont été accueillies par une ordonnance du 13 juillet 2023.

Les notes d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint 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 19 février 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 mars 2024 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Corentin Barthélemy, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Gentsy George, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e Alexis Joseph, *loco* M^e Philippe Castiaux, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint, 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. En 2020, la SA Belfius Immo introduit une demande de permis unique ayant pour objet la démolition d'un bâtiment et la construction, en lieu et place, d'immeubles composés de 93 logements, d'une agence bancaire, d'une crèche et la construction d'un parking souterrain de 115 places, l'abattage de certains arbres et la modification du relief du sol sur un terrain situé avenue Jean d'Avesnes n° 9 à Mons et cadastré Mons, 1^{ère} division, section D, n° 218H65.

Le projet implique la création d'une voirie communale en intérieur d'îlot et la modification d'une voirie communale en vue de l'élargissement d'un trottoir.

Ces création et modification de voiries communales sont autorisées en degré de recours administratif par une décision du ministre de l'Aménagement du territoire du 28 juin 2021.

La demande de permis unique précitée fait par la suite l'objet d'un refus tacite.

2. Le 6 mai 2022, la SA Belfius Immo introduit une nouvelle demande de permis unique relative au même bien et ayant pour objet la démolition du bâtiment existant ainsi que la construction d'un immeuble composé de 93 logements, d'une agence bancaire, d'une crèche et d'un parking souterrain.

Le cadre 4 – antécédents de la demande – du formulaire « annexe 4 » afférent à la demande de permis indique ce qui suit :

« Une première demande de permis a été introduite pour un projet similaire (voir modifications – cadre 2 – par rapport à ce premier projet). La procédure n'a cependant pas abouti.

Une création et modification de voirie communale a été autorisée par arrêté ministériel du 28 juin 2021, au sens du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale. Cette autorisation est définitive. La présente demande de permis prend appui sur cette autorisation en respectant le contenu ».

Le cadre 2 – objet de la demande – du formulaire précité décrit comme suit les modifications apportées par rapport à la précédente demande de permis :

- « Les modifications sollicitées répondent à certaines réclamations de l'enquête publique et particulièrement celle liée à la propriété voisine, n° 90 boulevard Albert Elisabeth :
1. Modification importante de l'implantation et de la hauteur du Bâtiment B pour une meilleure intégration avec la maison voisine :
 - diminution hauteur de la façade et toiture. Le bâtiment B (hauteur façade de 13,94 m à 16,96 m et hauteur faîte de 16,96 m) devient (hauteur façade de 12.70 m à 15.97 m et hauteur faîte de 15,97 m).
 - raccord en toiture plate avec le voisin comme le raccord du bâtiment A avec le voisin
 - raccord profondeur du bâtiment B 9.99 m (sur 6.61 m)(diminution de 8.01 m)
 - profondeur étage 15 m après les 6.61 m (diminution de 3 m)
 2. Modification importante de l'implantation du Bâtiment C afin d'en réduire l'impact :
 - déplacement et diminution du bâtiment C par rapport à la limite de propriété voisine, permettant d'en réduire l'impact pour les voisins et de prévoir une zone tampon de plantations de bambous afin de limiter les vues vers le bâtiment A (choix de l'essence à la demande des voisins concernés).
 - déplacement du local chaud froid de la banque afin de l'éloigner par rapport au voisin (même si les normes bruits en ville étaient respectées) afin de réduire encore davantage les éventuels impacts en termes de bruit.

Le groupe électrogène ne fonctionne qu'en cas d'incendie du parking et présente donc un impact très limité. Le groupe de désenfumage est supprimé, le parking étant dorénavant sécurisé par un système de sprinklage.
 3. Légère modification du Bâtiment A : on a agrandi la profondeur de 50 cm afin de créer des terrasses à la demande du maître d'ouvrage suite aux conséquences du confinement. Dès lors, contrairement au projet précédent, la très grande majorité des logements bénéficieront d'une terrasse ou d'un balcon.
 4. Changement des plantations et de l'étude paysagère suite à la demande des autorités et à la diminution de l'emprise du parking qui permet plus de pleine terre.
 5. Le placement d'enseignes est également intégré dans les plans modifiés (à titre indicatif dans le permis initial) : celles-ci consistent en un totem bas et une enseigne en façade pour l'agence bancaire, implantés en entrée du bâtiment, permettant d'éviter le placement d'enseignes sur les façades principales, en réponse aux remarques de l'enquête publique sur le projet initial.
 6. Diminution de l'emprise du parking en sous-sol et du nombre de places de parking. Ceci augmente donc la superficie en pleine terre, en plus d'un éloignement du parking par rapport au voisin du N° 90 ainsi que la préservation de 3 arbres existants supplémentaires.
 7. Changement du revêtement de façade (la brique est remplacée par de l'ardoise blanche (pose en écaille) mat.
 8. Augmentation des performances PEB avec, entre autres, le placement de panneaux photovoltaïques en toiture.
 9. Augmentation du dimensionnement des bassins d'orages étant donné les actualités récentes.
 10. Changement des façades du bâtiment A3 (suppression de très grandes ouvertures et diminution de 1,5 m de la hauteur du bâtiment A3 sur l'angle afin de diminuer l'impact).
 11. Aménagement renforcé du mobilier de la voirie : plus de bancs, poubelles (modifications également des modèles de mobilier urbain), implantation de nids d'oiseau ».

3. Le bien concerné par la demande de permis est situé :

- en zone d'habitat et en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE) au plan de secteur ;

- dans le périmètre d'application des dispositions du guide régional d'urbanisme (GRU) issues du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme ;
- en « territoire du centre » au guide communal d'urbanisme (GCU) de Mons ;
- en zone d'habitat urbain de centre-ville au schéma de développement communal (SDC) de Mons.

Par ailleurs, deux arbres remarquables sont présents au sein du périmètre du projet.

4. Par un courrier envoyé le 30 mai 2022, les fonctionnaires technique et délégué accusent réception de la demande de permis et la déclarent complète et recevable.

5. Une enquête publique est organisée du 20 juin au 5 juillet 2022. Au cours de celle-ci, 35 réclamations sont déposées, de même qu'un « manifeste » de 19 signataires.

6. Plusieurs avis sont sollicités et émis en cours de procédure.

7. Le 4 août 2022, les fonctionnaires technique et délégué décident de proroger de 30 jours le délai d'envoi de leur rapport.

8. Le 19 août 2022, le collège communal de Mons donne un avis favorable conditionnel.

9. Le 7 septembre 2022, les fonctionnaires technique et délégué envoient au collège communal leur rapport de synthèse dans lequel ils proposent d'accorder le permis sollicité.

10. Le 22 septembre 2022, le collège communal octroie sous conditions le permis unique sollicité.

11. Plusieurs recours administratifs sont introduits contre cette décision.

12. Plusieurs avis sont sollicités et émis au cours de la procédure d'instruction du recours.

13. Le 8 décembre 2022, les fonctionnaires technique et délégué sur recours décident de proroger de 30 jours le délai dont ils disposent pour envoyer leur rapport de synthèse.

14. Le 9 janvier 2023, ils adressent aux ministres de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire leur rapport de synthèse dans lequel ils proposent d'octroyer sous conditions le permis.

15. Le 30 janvier 2023, les ministres de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire octroient sous conditions le permis unique sollicité.

Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

La partie adverse soutient que le recours de la troisième requérante est irrecevable, à défaut pour elle d'avoir introduit un recours administratif contre le permis octroyé en première instance.

La première partie intervenante soulève également cette exception d'irrecevabilité. Elle ajoute que la troisième partie requérante ne démontre pas que l'acte attaqué est susceptible d'avoir une incidence sur tout ou la plus grande partie du territoire visé par son action. Elle ajoute que cette requérante n'expose pas concrètement en quoi l'adoption de l'acte attaqué l'affecte en sa qualité de personne morale, ni en quoi l'annulation éventuelle du permis est susceptible de lui procurer un avantage direct et personnel. Ainsi, à son estime, la troisième requérante ne démontre pas que le bâtiment concerné fait partie intégrante du patrimoine montois, ni que le projet nuit à la qualité de vie des habitants de la ville.

La seconde partie intervenante fait également grief à la troisième requérante de s'être abstenue d'introduire un recours administratif contre le permis unique octroyé en première instance, de sorte que celle-ci ne pourrait pas contester devant le Conseil d'État la décision prise sur recours administratif.

La troisième partie requérante déduit de son objet social son intérêt au recours puisque, selon elle, le projet tend à démolir un bâtiment caractéristique de Mons, s'oppose au patrimoine architectural montois existant et préjudicie la qualité de vie des riverains.

IV.2. Examen *prima facie*

1. Le recours administratif visé à l'article 95 du décret du 11 mars 1999 est un recours en réformation largement ouvert. Lorsqu'un tel recours est considéré comme recevable par l'autorité compétente, la décision adoptée sur recours, qu'elle soit une décision de rejet ou d'octroi, vient se substituer à la décision délivrée en première instance.

Dès lors que les première et deuxième parties requérantes ont introduit un recours administratif contre le permis unique octroyé en première instance et que l'autorité de recours a considéré qu'ils étaient recevables, il n'y a pas lieu, *prima facie*, d'opposer l'exception *omisso medio* à la troisième partie requérante.

2. Une association sans but lucratif est recevable à agir devant le Conseil d'État pour autant qu'elle satisfasse aux conditions exigées de la part de toutes les autres personnes physiques ou morales, à savoir justifier d'un intérêt direct, personnel et légitime, ainsi que de la qualité requise. Elle témoigne de cette dernière condition lorsqu'elle agit dans le but ou l'objet qu'elle s'est fixé dans ses statuts et que ce but ou cet objet ne coïncide pas avec la défense de l'intérêt général ni avec l'intérêt personnel de ses membres. Pour apprécier le caractère général du but ou de l'objet statutaire poursuivi par une association, deux critères doivent être pris en compte : un critère social et un critère géographique. Sur le plan social, est irrecevable le recours en annulation introduit par une association dont l'objet est à ce point large que l'intérêt collectif qu'elle poursuit n'est guère distinct de l'intérêt général. Sur le plan géographique, lorsque l'acte attaqué a une portée géographique bien délimitée, il ne peut être attaqué par une association dont l'action n'est pas limitée territorialement ou couvre une large étendue territoriale sauf si cette association a un objet social spécialisé. Par ailleurs, une association dont l'objet social s'étend à une vaste étendue territoriale n'est recevable à attaquer un acte administratif que si celui-ci a une incidence sur tout ou une grande partie du territoire visé par les statuts de cette association. Cette vérification se fait par l'analyse des statuts de l'association, les termes dans lesquels l'objet social est défini devant être suffisamment précis et spécifiques.

L'article 3, alinéa 1^{er}, des statuts de la troisième requérante est libellé comme il suit :

« Les buts de l'association comportent notamment :

- a) l'étude et la promotion de tous moyens propres à assurer l'aménagement et le développement urbanistique de la ville de Mons et de son agglomération, dans le respect de leur patrimoine architectural et de leur personnalité ;
- b) la collaboration à la conservation, la promotion et la création du patrimoine matériel et immatériel montois ;
- c) le souci de la qualité de vie des habitants ».

Cet objet social est suffisamment précis pour être distingué de la défense de l'intérêt général dès lors qu'il porte sur des domaines spécifiques tels que « l'aménagement et le développement urbanistique », « le patrimoine matériel et immatériel » et « la qualité de vie des habitants ». Par ailleurs, l'action de la troisième requérante est limitée d'un point de vue territorial puisqu'elle concerne uniquement la ville de Mons. Enfin, il peut être déduit de sa requête qu'elle agit dans le but qu'elle s'est fixé, puisqu'elle critique notamment l'examen des incidences sur l'environnement générées par le projet autorisé.

Partant, la troisième partie requérante dispose *prima facie* d'un intérêt suffisant à poursuivre l'annulation – et donc la suspension – de l'acte attaqué.

V. Conditions de la suspension

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.

VI. L'urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

S'agissant de l'immédiateté du péril craint, les parties requérantes relèvent que l'acte attaqué a été adopté le 30 janvier 2023 et que son bénéficiaire a manifesté son intention de mettre en œuvre cette autorisation « dans le courant du premier semestre 2024 ». Selon elles, « au vu des délais habituels d'une procédure en suspension », il est adéquat de déposer une demande de suspension pour empêcher la survenance des dommages allégués.

S'agissant de la gravité des inconvénients allégués, elles mettent en avant l'existence de nuisances liées à l'ampleur du chantier et à sa durée, évaluée à trois ans minimum. Elles font valoir les éléments suivants :

- pendant la phase de démolition et de construction, le chantier fonctionnera et générera « en permanence » du bruit, compte tenu du fonctionnement d'équipements de grande puissance pour la réalisation du chantier envisagé ;
- les travaux généreront un charroi important d'engins, notamment des camions d'approvisionnement et de déblaiement ;
- les travaux en sous-sol modifieront sensiblement le relief du sol et nécessiteront le rabattement de la nappe phréatique, ce qui engendrera des vibrations et portera atteinte à la stabilité des bâtiments riverains ;
- les travaux altéreront la qualité de vie du quartier, le bien-être des riverains et la biodiversité présente dans les jardins voisins sur site ;
- les nuisances sonores, vibratoires et olfactives seront insupportables pour les deux premiers requérants, dès lors que leurs habitations respectives sont situées à moins de 50 mètres du chantier.

Elles soutiennent que l'ampleur du projet et la nature de l'exploitation envisagée vont porter atteinte à leur cadre de vie, actuellement préservé et dominé par un environnement urbain protégé et verdurisé. Selon elles, le projet détruira la valeur architecturale formée par les deux bâtiments jumeaux de style situés aux angles de l'avenue Jean d'Avesnes et du boulevard Albert-Elisabeth, qui forment un ensemble en harmonie avec l'espace vert arboré du parking central et le monument aux morts. Elles font en outre valoir que le projet prévoit la création d'un parking souterrain qui implique l'imperméabilisation des terres sur une surface de 692 m² et qui générera une augmentation conséquente de la densité de population au sein du quartier puisque 93 logements seront créés.

Elles soutiennent encore que l'impact visuel et paysager du projet représente un degré de gravité suffisant. À leur estime, la hauteur du projet dépasse de 11 mètres la hauteur du bâtiment existant et d'autant la hauteur maximale autorisée par le GCU. Elles déplorent le fait que l'agence bancaire projetée dans le bâtiment A sera aménagée sur deux niveaux, ce qui, selon elle, est contraire à l'article 401 du GRU. Elles affirment que le bâtiment B ne s'intègre pas au voisinage immédiat, composé de maisons unifamiliales présentant des gabarits restreints et, pour la plupart, des façades de brique rouge/brun, dont certaines sont reprises à l'inventaire du patrimoine architectural. Selon elles, le bâtiment écrasera par son volume et sa hauteur tout le bâti existant, tandis que la façade blanche dénaturera l'environnement direct et l'aspect global du bâti montois.

Elles soutiennent que le premier requérant subira des vues directes sur sa propriété et une atteinte à son intimité. Selon elles, une terrasse sera projetée à moins de cinq mètres de la propriété voisine avec des vues plongeantes sur l'habitation, le

jardin, la piscine et la terrasse. Elles précisent que l'habitation du premier requérant comporte trois fenêtres, trois portes-fenêtres et une baie vitrée donnant sur le bâtiment B, de sorte que ces sept ouvertures donneront directement sur un bâtiment imposant. Elles ajoutent que « le raccordement entre les 2 façades est totalement disproportionné ».

Elles soutiennent que le premier requérant subira une perte d'ensoleillement inacceptable. Elles produisent une étude d'ensoleillement dont elles déduisent que « pour les zones piscine, terrasse et intérieur, la perte moyenne est de 30 % variable suivant les mois » tandis que « la piscine perd en ensoleillement entre 33 % et 39 % en été ». Elles critiquent également la méthodologie de l'étude d'ensoleillement figurant dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. À cet égard, elles font valoir que cette notice :

- ne montre que la différence entre le projet précédent et la situation actuelle et uniquement à l'équinoxe d'automne à 16 h et 17 h ;
- n'est pas complète, en ce que son auteur se limite à deux planches prises à une heure donnée, à deux moments précis ;
- ne montre pas les impacts du bâtiment A sur l'ensoleillement, alors qu'une augmentation de hauteur de près de 7 m va également impacter l'ensoleillement au solstice d'été.

Elles soutiennent que les futurs habitants utiliseront les emplacements de parking du boulevard Albert-Elisabeth qui est d'ores et déjà saturé, de sorte que les premier et deuxième requérants ne pourront plus se garer dans leur rue.

Elles affirment que les axes routiers jouxtant le projet, déjà surchargés aux heures de pointe, ne sont pas en mesure d'accueillir les flux de circulation générés par celui-ci. Elles ajoutent que les deux comptages pris en compte dans la notice sont sous-évalués dès lors que le premier a été réalisé en plein confinement et que le second a été effectué un jour férié, à savoir un lundi de Pâques. Elles affirment également que la capacité théorique maximale d'une « voirie locale en centre urbain » est de +/- 600 EVP [Equivalent Véhicule Particulier] /h/sens et non de +/- 1.000 EVP/h/sens comme indiqué dans la notice jointe à la demande de permis.

Elles soutiennent qu'un groupe chaud-froid sera placé à l'arrière de la propriété du premier requérant et engendrera des nuisances sonores non négligeables. Elles ajoutent que des nuisances sonores seront générées par les installations techniques placées dans des locaux situés à proximité des habitations des deux premiers requérants et par les rejets d'air qui en résulteront.

Elles affirment que le projet aura pour conséquence une remontée de la surface de la nappe. Elles déplorent le fait que ni la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ni l'avis de la direction des eaux souterraines ne tiennent compte du fait qu'en situation existante, les caves des habitations voisines du projet sont déjà inondées en période pluvieuse, soit quand le niveau de fluctuations hautes de la nappe sera atteint. Elles craignent qu'après la réalisation des pieux sécants, le niveau moyen de la nappe sera relevé de quelques centimètres, ce qui aura un impact sur la situation dans les caves voisines.

Elles se réfèrent encore à leur requête en annulation et à leur mémoire en réplique, dans lesquels elles font état de nuisances liées aux rejets atmosphériques, aux rejets de l'ensemble des eaux du projet dans le réseau d'égouttage public sans prétraitement et à la gestion des déchets. Elles ajoutent que 16 arbres de plus de 30 ans seront abattus et que le chantier menace les deux arbres remarquables actuellement présents sur le site, ce qui constitue un dommage grave et irréversible.

Enfin, concernant le caractère irréversible des inconvénients, elles indiquent que le bénéficiaire du permis a fait savoir qu'il entendait entamer les travaux dans le courant du premier trimestre de 2024 et que les travaux sont prévus pour une période de 3 ans, de sorte que le projet attaqué pourrait être réalisé avant le prononcé d'un arrêt en annulation.

VI.2. Examen

1. 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 condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédieté suffisante, une gravité suffisante et une certaine 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 d'éléments précis et concrets. La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant.

Par ailleurs, pour apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet. Seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle de la partie requérante sont susceptibles d'être pris en compte.

2. S'agissant des nuisances liées au chantier, celles-ci sont nécessairement temporaires quand bien même elles s'étalent sur une certaine période. Au reste, le risque d'atteinte à la stabilité des bâtiments riverains n'est pas étayé.

3. S'agissant de l'impact du projet sur le cadre de vie des requérants, il y a lieu de relever que le projet s'implante en dehors de la place Jean d'Avesnes qui est située en zone d'espaces verts au plan de secteur. Le site du projet et le bâtiment existant dont la démolition est projetée ne sont quant à eux concernés par aucune mesure de protection du patrimoine. Le projet s'implantant en zone d'habitat, les requérants ne peuvent pas prétendre au maintien du caractère non bâti du site, qui est au demeurant relatif puisque celui-ci est déjà occupé par le bâtiment de l'agence actuelle et par un parking privé asphalté.

Pour le reste, les requérants n'exposent pas en quoi le fait que le projet prévoit un parking souterrain qui implique l'imperméabilisation de terres et qui générera une augmentation de la densité de population au sein du quartier leur cause un inconvénient.

4. S'agissant de l'impact visuel et paysager, l'éventuel non-respect de l'article 401 du GRU ne suffit pas à démontrer l'existence de l'urgence alléguée, qui est distincte de la condition du moyen sérieux.

Par ailleurs, ne sont pas étayés les griefs tenant en ce que, d'une part, le bâtiment B ne s'intègre pas au voisinage immédiat et écrasera le bâti existant et, d'autre part, la façade blanche du projet dénaturera l'environnement direct.

5. S'agissant des vues et de la perte d'intimité, il ressort des plans joints à la demande qu'une terrasse du projet se situe à environ 2,50 mètres du jardin du premier requérant. Toutefois, le projet prévoit la pose de bacs de plantations sur la limite ouest de la terrasse qui masqueront – du moins partiellement – les vues depuis la terrasse vers le jardin du premier requérant.

Par ailleurs, il ressort des plans joints à la demande de permis que les terrasses des deuxième et troisième étages du bâtiment B comporteront un mur, sur

toute leur hauteur, situé du côté du jardin du premier requérant, ce qui limitera les vues depuis ces terrasses.

Par ailleurs, deux arbres sont également situés dans le jardin du premier requérant au niveau des terrasses et balcons projetés sur le bâtiment B, ce qui limitera les vues vers sa propriété.

Pour le surplus, il importe de rappeler que le projet s'implante en zone d'habitat en centre-ville, où les habitants doivent tolérer une certaine gêne causée par la vue de leurs voisins sur leurs biens. Les requérants ne produisent aucun élément qui démontre que les vues créées par le projet vers la propriété du premier requérant dépassent les inconvénients normalement acceptables dans un tel contexte bâti. Ainsi, notamment, ils ne produisent aucun reportage photographique représentant l'intérieur de cette propriété, qui permettrait d'apprécier, entre autres, quelles pièces de l'habitation sont concernées par les vues créées.

Enfin, l'inconvénient lié au raccordement entre les deux façades est obscur.

6. S'agissant des pertes d'ensoleillement, toute perte de ce type n'est pas constitutive d'un inconvénient suffisamment grave, spécialement en zone urbaine.

Le caractère erroné ou lacunaire de l'étude d'ombrage figurant dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'est pas démontré par les requérants. Cette étude précise en effet ce qui suit au sujet de l'impact du projet en termes d'ombrage sur la propriété du premier requérant :

« [À] partir de 14h-14h30 (à l'équinoxe d'automne et au solstice d'été, respectivement), l'ombre portée du bâtiment B impacte partiellement le jardin de la maison et le toit de la construction abritant un garage (cette construction s'implante en mitoyenneté par rapport au projet). L'ombre portée du bâtiment B s'étend sur le jardin au cours de l'après-midi, en atteignant vers 16h15-17h30 (à l'équinoxe d'automne et au solstice d'été, respectivement) les façades ouest de la maison présentant des baies ».

Cette appréciation ne semble pas erronée à l'examen des visualisations 3D des ombres portées figurant dans l'étude d'ombrage produite par les requérants, qui rejoignent en substance les indications de la notice.

Même s'il est indéniable qu'une perte d'ensoleillement sera subie par le premier requérant, il ressort de cette étude que, pour la zone « jardin », l'impact du projet sera limité dès lors que la perte d'ensoleillement annuel sera de 11,15 % et

que le jardin restera notamment ensoleillé entre 5 et 6 heures par jour entre le troisième mois du printemps et le deuxième mois de l'été.

Si la perte d'ensoleillement concernant la piscine et la terrasse est plus importante, ces deux constructions demeurent ensoleillées plusieurs heures par jour en fonction des saisons.

7. S'agissant des inconvénients générés par le projet en termes de stationnement, les requérants ne démontrent pas que le parking du boulevard Albert-Elisabeth qu'ils évoquent est saturé et que le projet dégradera gravement cette situation. Au reste, le premier requérant dispose de deux garages sur sa propriété, de sorte que l'éventuel « report » de stationnement sur le boulevard Albert-Elisabeth sera sans incidence sur sa situation.

Par ailleurs, les effets du projet sur le stationnement sont décrits comme suit dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement :

« En journée un jour de semaine, l'offre en stationnement répond à la demande. L'ensemble des usagers ont un besoin de 79 emplacements et le parking dispose de 93 emplacements. En effet, les résidents des logements ont un besoin de 41 places (contre 43 places disponibles dans le parking logements et les travailleurs de la banque a une demande de 13 places (contre 10 places disponibles). Or, le parking partagé dispose de 40 emplacements. Par conséquent, hormis 3 emplacements nécessaires pour les travailleurs de la banque, les visiteurs des logements (6 emplacements nécessaires) et de la banque (12 emplacements nécessaires) pourront disposer des 38 emplacements restants du parking partagé. Ces emplacements sont également disponibles en journée pour les travailleurs de la crèche ainsi que pour les parents qui souhaiteraient se stationner dans le parking. La demande liée à la crèche est estimée à 4 emplacements de stationnement longue durée pour les travailleurs et a 3 emplacements de stationnement courte durée simultanés pour les parents des enfants. Cependant, il est recommandé d'aménager les 3 emplacements de stationnement courte durée à destination des parents de la crèche au droit de l'Avenue Jean Avesnes, juste devant l'entrée de la crèche afin d'en faciliter l'accès. Le maître de l'ouvrage fera la demande après le permis obtenu et avant la mise en œuvre finale.

En soirée et le week-end, la demande en stationnement en lien avec les logements est plus importante (environ 90 places). Le nombre de places attribuées aux logements (43 places) n'est dès lors pas suffisant pour répondre à la demande. Cependant, il leur sera possible d'utiliser le parking partagé (40 places), étant donné que les travailleurs et les visiteurs de la banque ne seront plus présents à ces périodes. Le samedi matin, l'agence bancaire est ouverte, le nombre de places disponibles ne pourra, par conséquent, pas répondre aux besoins des usagers du parking (demande estimée à 102 emplacements pour une offre de 93 places). Un report en voirie de 9 emplacements sera donc nécessaire. À noter que ce report peut concerner tout type de personnes (résidents ou visiteurs).

Par ailleurs, sur base du relevé de stationnement effectué en avril 2022, il s'avère qu'il reste des places disponibles sur l'avenue Jean d'Avesnes et le boulevard Albert-Elisabeth. Des lors, théoriquement, l'offre en voirie pourrait répondre à

cette demande le samedi matin ou à une éventuelle demande supplémentaire en journée ».

Il en découle que, selon l'auteur de cette notice, seul un report de stationnement en domaine public de 9 véhicules est attendu le samedi matin lorsque l'agence est ouverte, tandis que des places demeurent disponibles sur l'avenue Jean d'Avesnes et le boulevard Albert-Elisabeth. Cette analyse n'est pas sérieusement remise en cause par les requérants.

8. Quant aux incidences du projet en termes de mobilité, les requérants n'établissent pas que les axes routiers jouxtant le projet ne seront pas en mesure d'accueillir les flux de circulation générés par celui-ci.

Selon la notice, le premier comptage a été réalisé le 16 juin 2020, son auteur précisant que « compte tenu [du fait] que la campagne de comptage a eu lieu durant la période de confinement liée à la situation sanitaire du pays, et compte tenu qu'aucune autre donnée de flux de circulation n'était disponible, une nouvelle campagne de comptages automatiques (via caméra de comptage) a été réalisée durant un jour ouvrable moyen (le lundi 18 avril 2022) au droit de ce même carrefour ».

Si, comme l'affirment les requérants, le 18 avril 2022 était effectivement un jour férié, à savoir le lundi de Pâques, il importe de tenir compte de ce que, par un courrier du 6 octobre 2023, le directeur du bureau qui a réalisé la notice a précisé qu'« après vérification, notamment au niveau du rapport d'analyse provenant du logiciel de comptage utilisé, ces comptages ont été effectués en date du mardi 19 avril 2022 (voir rapport d'analyse annexé) ».

Par ailleurs, rien ne permet d'établir qu'est erronée l'indication de l'auteur de la notice, selon laquelle la capacité théorique maximale d'une voirie locale en centre urbain est de ± 1.000 EVP/sens/h.

9. S'agissant des nuisances olfactives et sonores, leur gravité n'est pas avérée. En particulier, les requérants ne démontrent pas l'existence et l'ampleur des nuisances liées au fonctionnement du groupe électrogène de secours. Ils reconnaissent d'ailleurs, dans leur demande de suspension, que la période de fonctionnement de cette installation sera très limitée, puisqu'ils mentionnent qu'elle correspondra à « un test d'1 h/an maximum et en cas de secours ».

10. S'agissant des problèmes d'hydrologie, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement relève ce qui suit quant à l'impact du projet sur le niveau de la nappe phréatique :

« Selon les conclusions de l'étude hydrogéologique, "les incidences hydrogéologiques et géotechniques de l'exhaure (i.e. des pompages) et du rideau de pieux sécants apparaissent limitées. Vu l'extension relativement modérée du projet et la faible importance des flux d'eaux en provenance de l'amont gradient, la ceinture périphérique et les voiles étanches projetés n'apparaissent pas susceptibles d'entraver significativement l'écoulement global de la nappe locale. Une légère remontée de la surface de la nappe à l'amont proche du projet pourrait toutefois s'exprimer localement, avec une hauteur qui ne peut être valablement précisée en l'état des connaissances (car fonction de la distribution des flux, des gammes de porosité, des géométries d'autres structures souterraines voisines ...) mais qui selon toute vraisemblance demeurerait de quelques dizaines de centimètres et donc inférieure à l'amplitude de fluctuation saisonnière de la nappe".

Voir Annexe n° 4 : Étude hydrogéologique pour la réalisation d'un parking souterrain (AQUALE, 2020).

Afin de minimiser les incidences sur le niveau de la nappe phréatique, le projet prévoit la mise en place d'une paroi périphérique imperméable constituée de pieux sécants afin d'isoler la zone à terrasser. Cette paroi continue et fermée sur elle-même est fichée dans les couches étanches inférieures pour éviter des venues d'eau par la base des pieux. De plus, des piézomètres seront placés à l'extérieur de l'enceinte étanche et tout autour de celle-ci ainsi qu'à l'intérieur. De cette manière, un contrôle continu des piézomètres permettra de garantir et de contrôler la bonne exécution des travaux durant la phase de pompage de l'eau dans l'enceinte (ce contrôle peut être poursuivi jusqu'à la fin du chantier si telle est la demande).

Par ailleurs, dans le cas où le permis unique est octroyé, des études hydrogéologiques complémentaires seront réalisées avant le démarrage du chantier afin de prendre les bonnes dispositions pour éviter toute nuisance néfaste du pompage des eaux souterraines. Ces études seront étoffées par la pose de nombreux piézomètres, par la réalisation d'une série de carottages permettant de bien maîtriser les couches géotechniques, par des notes de calculs de débit de pompage, par des croquis sur la position des pompes, par des plans d'exécution, etc. Les résultats des études pourront être consultés si nécessaire par les riverains ».

Il ressort de la notice qu'une légère remontée de la surface de la nappe à l'amont proche du projet pourrait avoir lieu. Cette remontée serait vraisemblablement de quelques dizaines de centimètres et serait donc inférieure à l'amplitude de fluctuation saisonnière de la nappe.

La direction des eaux souterraines, dans son avis émis au stade de l'instruction du recours, confirme ce qui précède, en ajoutant que « les risques d'incidences sur la nappe suite au pompage temporaire et à la présence de la barrière de pieux sécants apparaissent limités tant en phase de travaux en sous-sol, qu'en phase d'exploitation à long terme des parkings souterrains ». Dans son avis donné en

première instance, elle suggère par ailleurs des conditions particulières, lesquelles sont reprises dans le dispositif de l'acte attaqué.

À la lumière de qui précède, il n'est pas établi que la remontée de la nappe « de quelques dizaines de centimètres » qui pourrait survenir lors de la réalisation du projet constitue un inconvénient d'une gravité suffisante pour justifier la suspension de l'acte attaqué.

11. S'agissant des nuisances mentionnées dans la requête en annulation et le mémoire en réplique, il y a lieu de rappeler que l'exposé de l'urgence ne se confond pas avec celui des moyens, l'urgence étant une condition distincte.

Partant, un simple renvoi à des nuisances évoquées dans l'exposé des moyens, sans en démontrer l'existence ni, *a fortiori*, la gravité, est insuffisant pour démontrer l'urgence justifiant la suspension de l'acte attaqué.

12. Il s'ensuit que les inconvénients allégués par les requérants n'atteignent pas le seuil de gravité requis, en 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. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 4 avril 2024, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Luc Donnay