CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 108.086 du 19 juin 2002

A.116.745/XIII-2546

En cause :

1. **l'Association des copropriétaires de l'immeuble "Versailles 9",**
2. **KUTENDAKANA** Michel,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre,

contre :

1. **la Commune de Watermael-Boitsfort,**

   ayant élu domicile chez
   Mes France MAUSSION
   et Frédéric d'AOUST, avocats,
   rue Henri Wafelaerts 47-51/1
   1060 Bruxelles,

2. **la Région de Bruxelles-Capitale,**
   représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **de PRET ROOSE de CALESBERG** Thierry,

   ayant élu domicile chez
   Me Jacques SAMBON, avocat,
   rue des Coteaux 227
   1030 Bruxelles,

2. **la Société anonyme GEERIBOSS**,

   ayant élu domicile chez
   Me Martin DENYS, avocat,
   rue du Grand Cerf 12
   1000 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 13 février 2001 par l'Association des copropriétaires de l'immeuble "Versailles 9", tendant à la suspension de l'exécution de du permis d'urbanisme délivré le 6 février 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort à Thierry de PRET ROOSE de CALESBERG, en vue de la construction d'un immeuble à appartements sur une parcelle sise avenue de la Houlette, n^os 40-42 et avenue des Gerfauts, n^o 15, cadastrée division 1, section D/4, n^o 216h2;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu les requêtes introduites le 4 mars 2002 par lesquelles Thierry de PRET ROOSE de CALESBERG et la société anonyme GEERIBOSS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu le rapport de M. KOVALOVSZKY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 2 mai 2002 fixant l'affaire à l'audience du 23 mai 2002 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me B. FRANCIS, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour les requérants, Me F. MAUSSION et F. d'AOUST, avocats,

comparaissant pour la première partie adverse, Me L. DEMEZ, loco Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me I. DUCHATEL, loco Me M. DENYS, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. KOVALOVSZKY, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 30 juin 2000, Thierry de PRET ROOSE de CALESBERG introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble à appartements (30 logements) sur un bien sis à l'angle de l'avenue de la Houlette et de l'avenue des Gerfauts. Il introduit également une demande de permis d'environnement concernant le garage en sous-sol, lequel comprend 46 emplacements.

2. Le projet concerne les parcelles cadastrées 1ère division, section D, nos 216h2 et 216h. Le bâtiment se compose de trois ailes : le bloc A, situé le long de l'avenue de la Houlette, le bloc B, situé le long de l'avenue des Gerfauts et le bloc C, à l'angle des deux avenues. Il comporte un nombre d'étages allant de trois à cinq.

3. Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mai 2000 entame la procédure de classement comme ensemble des façades et toitures des trois villas ainsi que leur jardin sises avenue des Gerfauts 9, 11 et 13. Le classement est décidé par un arrêté du Gouvernement du 23 novembre 2000. Il concerne les parcelles cadastrées section D, nos 216v6, 216c, 216n6, 216 g, 216l et 216k. La villa portant le no 9, sise sur la parcelle 216g jouxte le bâtiment projeté.

4. Par une lettre du 31 juillet 2000, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.) informe le collège des bourgmestre et échevins qu'il ne lui manque aucun élément, hormis l'accusé de réception de dossier complet, pour déclarer la demande de permis d'environnement complète.

5. Par une lettre du 18 septembre 2000, la commune de Watermael-Boitsfort adresse au demandeur l'accusé de réception, indiquant que le dossier est complet. Par une lettre du 3 octobre 2000, l'administration de l'aménagement du territoire et du logement fait savoir au collège des bourgmestre et échevins qu'après avoir procédé à l'examen du rapport d'incidences, elle le déclare complet. Elle précise que l'enquête publique devra se dérouler dans les communes d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort.

6. Le 27 octobre 2000, la Commission royale des monuments et des sites, émet, sur la demande, l'avis suivant :

" En réponse à votre lettre du 26 septembre 2000, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 18 octobre 2000 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes :

ce projet porte sur la construction de trois immeubles à appartements. Il propose des gabarits décroissants vers les villas ce qui contribuera à l'intégration correcte des nouvelles constructions sur le site et à la réparation du tissu urbain concerné. Cette intégration serait toutefois réellement renforcée si les nouvelles constructions étaient réduites d'un niveau. En outre, le projet appelle les remarques suivantes :

L'entrée des trois immeubles seraient situées au niveau -1, c'est-à-dire sous le niveau du trottoir. Cette option rend le traitement architectural du soubassement assez pauvre et n'améliore en rien la lisibilité des entrées, qui ne seraient pas non plus mises en valeur par le traitement paysager proposé.

Le parking de 45 places prévu en sous-sol (13+16+16 - et non de 36 places tel que mentionné dans la note explicative) présente une emprise au sol trop importante. Son impact devra être réduit au strict minimum pour permettre l'aménagement d'un jardin en pleine terre à l'arrière des nouveaux immeubles jouxtant les jardins des villas classées".

7. L'enquête publique est organisée du 16 au 30 octobre 2000. L'avis d'enquête publique mentionne comme motif principal d'enquête publique : "art. 1.01.

§ 3 A) du plan de secteur : modification des caractéristiques urbanistiques, art. 29 de l'OCPI : zone de protection des biens classés, art. 12 et 40 de l'OPE : permis d'environnement classe 1B : 46 emplacements parking". Septante-neuf lettres de réclamation sont introduites dans le délai fixé : septante-deux réclamants utilisent une "lettre type"; sept réclamants formulent individuellement leurs observations.

8. Le 7 novembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins émet l'avis suivant :

" VOLET URBANISME

- Vu la situation de la demande en zone d'habitation au plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement du 3 mars 1995 (périmètre de protection du logement);
- Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle au second projet de P.R.A.S.;
- Vu le Règlement régional d'urbanisme Titre I à VII;
- Vu la situation de la demande dans le périmètre de la zone légale de protection des immeubles en procédure de classement sis 9,11,13 avenue des Gerfauts (A.G. du 25 mai 2000);
- Vu l'avis de la Commission Royale des monuments et Sites émis en date du 27.10.00;
- Vu les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/10 au 30/10/00;
- Vu l'extrait de la matrice cadastrale jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme mentionne (sic) une superficie nette du terrain concerné de 26a50ca;
- Considérant que la fiche P/S figurant dans le dossier est erronée en ce qu'elle englobe plusieurs parcelles cadastrales;
- Considérant que le projet soumis est contraire au bon aménagement des lieux en ce que l'implantation ne respecte pas les zones de recul situées le long de l'avenue des Gerfauts et de l'immeuble situé au n° 13 de cette avenue; et en ce que la densité de logement, le P/S, le T.E. sont nettement supérieurs à la moyenne;
- Considérant dès lors que le projet soumis ne respecte pas les prescriptions particulières du Plan de Secteur précité en ce que les caractéristiques urbanistiques ne s'accordent pas avec celles de l'îlot et ne respecte pas les prescriptions particulières du second projet de P.R.A.S. précité en ce qu'il ne respecte pas la densité moyenne des parcelles bâties de l'îlot et en ce que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant;

AVIS DEFAVORABLE

VOLET ENVIRONNEMENT

- Vu la situation de la demande en zone d'habitation au plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement du 3 mars 1995 (périmètre de protection du logement);
- Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle au second projet de P.R.A.S.;
- Vu le Règlement régional d'urbanisme Titre I à VII (A.G. du 3 juin 1999);
- Vu la situation de la demande dans le périmètre de la zone légal de protection des immeubles en procédure de classement sis 9,11,13 avenue des Gerfauts (A.G. du 25 mai 2000);
- Vu l'avis de la Commission Royale des monuments et Sites émis en date du 27.10.2000;
- Vu les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/10 au 30/10/00;

- Considérant que la situation de la demande dans la zone humide de la vallée de la Héronnière requiert une étude particulière du sous-sol;
- Considérant que la proximité du parc régional semi-naturel de la Héronnière est un élément important du paysage;
- Considérant que la présence en mitoyenneté d'un bien et d'un jardin en procédure de classement requiert des mesures particulières de précaution;
- Considérant que le contenu médiocre du rapport d'incidences joint à la demande ne permet pas d'évaluer correctement, d'une part les impacts sur l'environnement et d'autre part, les mesures choisies pour y remédier;
- Considérant que le peu d'information sur les aménagements des abords ne permet pas d'apprécier les impacts sur le bien classé sis en mitoyenneté;
- Considérant que le R.R.U. impose dans toutes nouvelles constructions l'installation d'une citerne pour collecter l'eau de pluie afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts;

AVIS FAVORABLE SOUS-RESERVES

⇨ de fournir un complément technique d'information quant :
  - ⇨ à la suffisance du renouvellement d'air des parking(s) par une ventilation naturelle;
  - ⇨ à la localisation précise de la nappe phréatique et des impacts éventuels de la construction sur celle-ci (excavation et rabaissement de la nappe; pompages permanents ...);
  - ⇨ aux impacts (dégradations, modifications paysagères ...) et à l'emprise réelle du chantier sur la propriété voisine sise au 13 avenue des Gerfauts (excavation des terres en mitoyenneté, passage des camions et emprise de la grue sur la propriété voisine...);
⇨ afin d'éviter toute percolation dans le sous-sol :
  - ⇨ équiper chacun des 3 garages d'un séparateur d'hydrocarbures et d'un débourbeur;
  - ⇨ utiliser des matériaux imperméables pour la construction du chemin d'accès au local vélos-motos;

- ⇨ de fournir un plan précis des abords reprenant la situation existante et la situation projetée en mentionnant tous les noms des arbres et arbustes existants, ceux qui seront abattus et ceux qui seront replantés;
- ⇨ d'installer dans chacun des trois bâtiments une citerne qui collecte l'eau de pluie conformément aux prescriptions de l'article 16 du R.R.U.".

9. Le 23 novembre 2000, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel. En date du 28 novembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins émet un "avis favorable sous réserves";

10. Le 29 novembre 2000 la commune de Watermael-Boitsfort écrit à la Commission royale des monuments et des sites pour lui demander un "avis complémentaire concernant 2 arbres remarquables (une aubépine et un aulne rouge) situés sur le terrain" concerné; la Commission répond ce qui suit par lettre du 11 décembre 2000 :

" En réponse à la lettre du 29 novembre 2000, réf. URB/RF/sb/6677, envoyée par la Commission de concertation de la commune de Watermael-Boitsfort, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 6 décembre et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

Les arbres en question font partie de l'écran boisé spontané qui entoure le terrain à bâtir.
L'aubépine, située sur un talus, a environ 7m de hauteur. Elle a été mutilée par un élagage inadéquat. De ce fait elle ne présente plus un réel intérêt esthétique. Néanmoins, vu son âge, elle pourrait être conservée dans le futur espace vert du projet et être restaurée par un élagage approprié en temps opportun.

Les aulnes sont au nombre de trois; un isolé à l'angle de l'avenue de la Houlette et du mitoyen, et deux arbres groupés. Le plus âgé des deux présente des défauts (tronc incliné, blessure de l'écorce). Les deux plus jeunes aulnes pourraient également être conservés et intégrés à l'espace vert.

(...)".

11. Le collège des bourgmestre et échevins l'ayant invité, en application de l'article 152quater de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, à modifier les plans en vue de satisfaire aux conditions de l'avis du 28 novembre 2000, le demandeur transmet des plans modifiés, ainsi qu'une note explicative;

12. Le 20 décembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins donne l'avis suivant :

" • Vu la situation de la demande en zone d'habitation au plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement du 3 mars 1995 (périmètre de protection du logement);
• Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle au second projet de P.R.A.S.;
• Vu le Règlement régional d'urbanisme Titre I à VII (A.G. 3 juin 1999);
• Vu la situation de la demande dans le périmètre de la zone classée et légale de protection des immeubles en procédure de classement sis 9,11,13 avenue des Gerfauts (A.G. du 25 mai 2000);
• Vu l'avis de la Commission Royale des monuments et Sites émis en date du 27.10.00;
• Vu le rapport d'incidences;
• Vu les réclamations introduites dans le cadre des enquêtes publiques organisées à Watermael-Boitsfort et Auderghem;
• Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 23.11.00;
• Vu l'avis complémentaire de la CRMS du 123.12.00 (lire 11.12.00) demandé par la commission de concertation du 23.11.00;
• Considérant que les jeunes aulnes (n° 8, 9, 10, 11) et l'aubépine (n° 21) sont conservés et intégrés à l'espace vert;
• Vu les plans modifiés accompagnés d'une note explicative déposés le 14.12.00 respectant les conditions émises par le Collège échevinal en date du 28.11.00 en ce qui concerne l'implantation, le gabarit, l'aménagement des abords, le mode de fondation, l'organisation du chantier, la ventilation des parkings, la localisation des séparateurs d'hydrocarbures et débourbeurs, la collecte des eaux de pluies;
• Considérant cependant que des précisions devront être apportées avant toute mise en oeuvre et lors des essais de sol concernant les arbres, arbustes et haie à planter, le choix définitif du mode de fondation, les mesures de protection des plantations existantes envisagées lors du chantier, la localisation de la nappe phréatique et des impacts éventuels de la construction sur celle-ci;
• Considérant que le projet modifié présente des qualités architecturales indéniables;
• Considérant que le projet prévoit la préservation des arbres situés en fond de parcelle et sur le talus à front des deux avenues;
• Considérant que la situation de la demande dans la zone humide de la vallée de la Héronnière requiert une étude particulière du sous-sol;
• Considérant que la proximité du parc régional semi-naturel de la Héronnière est un élément important du paysage;
• Considérant que la présence en mitoyenneté d'un bien et d'un jardin en procédure de classement requiert des mesures particulières de précaution;

AVIS FAVORABLE SOUS-RESERVES :

➤ de soumettre à l'approbation du Collège échevinal avant toute mise en oeuvre :

- un plan précis mentionnant l'espèce des arbres, arbustes à planter;
- une étude relative au mode de fondation des bâtiments et ses impacts éventuels sur la nappe phréatique;
- un descriptif des mesures de protection des végétations à maintenir lors du chantier;
- un complément technique d'information quant : à la suffisance du renouvellement d'air des parkings par une ventilation naturelle;
- un complément d'information quant à la localisation précise de la nappe phréatique et des impacts éventuels de la construction sur celle-ci (excavation et rabaissement de la nappe; pompages permanents...);

- de respecter les remarques énumérées dans le rapport du Service d'Incendie et d'Aide médicale Urgente du 04.09.2000".

13. Le 1er février 2001, le fonctionnaire délégué émet l'avis suivant :

" Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement approuvé le 3 mars 1995 (périmètre de protection du logement);

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 27/10/2000;

Considérant la proximité de la demande avec le bien classé en mitoyenneté;

Considérant qu'il y a lieu de préserver au mieux le caractère arboré du talus qui confère au terrain ses qualités paysagères;

Considérant que les plans modifiés en date du 14/12/2000 répondent aux principales conditions émises en commission de concertation, à savoir :

1) prévoir une zone tampon significative entre le bâtiment projeté et le jardin classé;

2) réduire les gabarits;

3) élargir les zones de recul avenue des Gerfauts;

4) augmenter les surfaces de pleine terre à l'arrière du bâtiment;

5) fournir un plan de localisation des arbres à maintenir et à abattre en précisant les essences;

6) fournir une étude relative au mode de fondation des bâtiments et ses impacts éventuels sur la nappe phréatique;

7) fournir un descriptif des mesures de protection des végétations à maintenir lors du chantier;

8) installer une citerne d'eau de pluie dans chaque bâtiment, conformément à l'article 16 du règlement régional d'urbanisme;

AVIS FAVORABLE A CONDITION de :

- prendre toutes les mesures de protection nécessaires lors du chantier afin de sauvegarder au maximum les végétations;
- choisir un mode de fondation adapté garantissant l'absence de perturbation, notamment au niveau de la nappe phréatique".

14. Le 6 février 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre à Thierry de PRET ROOSE de CALESBERG le permis sollicité. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée; il est rédigé comme suit :

" Vu la demande introduite par Monsieur Thierry de PRET ROOSE de CALESBERG relative à un bien sis av. de la Houlette n° 40 et 42 et av. des Gerfauts n° 15 (cadastré div.1 section D/4 216h2)
et tendant à construire un immeuble à appartements;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 18.09.2000;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04.07.1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23.11.1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10.07.1997;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29.06.1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;
Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;
Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16.10.2000 au 30.10.2000 et que 72 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;
Vu l'avis de la commission de concertation du 23.11.2000;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;
Vu les règlements communaux d'urbanisme;

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

- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement approuvé le 03.03.1995 (périmètre de protection du logement);
- Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 27.10.2000;
- Considérant la proximité de la demande avec le bien classé en mitoyenneté;
- Considérant qu'il y a lieu de préserver au mieux le caractère arboré du talus qui confère au terrain ses qualités paysagères;
- Considérant que les plans modifiés en date du 14.12.2000 répondent aux principales conditions émises en commission de concertation, à savoir :
  1. prévoir une zone tampon significative entre le bâtiment projeté et le jardin classé;
  2. réduire les gabarits;
  3. élargir les zones de recul avenue des Gerfauts;
  4. augmenter les surfaces de pleine terre à l'arrière du bâtiment;
  5. fournir un plan de localisation des arbres à maintenir et à abattre en précisant les essences;
  6. fournir une étude relative au mode de fondation des bâtiments et ses impacts éventuels sur la nappe phréatique;
  7. fournir un descriptif des mesures de protection des végétations à maintenir lors du chantier;
  8. Installer une citerne d'eau de pluie dans chaque bâtiment, conformément à l'article 16 du règlement régional d'urbanisme.

AVIS FAVORABLE A CONDITION de :

- prendre toutes les mesures de protection nécessaires lors du chantier afin de sauvegarder au maximum les végétations;
- choisir un mode de fondation adapté garantissant l'absence de perturbation, notamment au niveau de la nappe phréatique.

ARRETE :

Article 1er. Le permis est délivré à Monsieur Thierry de PRET ROOSE de CALESBERG pour les motifs suivants :

- Vu la situation de la demande en zone d'habitation au plan de secteur tel qu'amendé par le plan régional de développement du 3 mars 1995 (périmètre de protection du logement);
- Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle au second projet de P.R.A.S.;
- Vu le Règlement régional d'urbanisme Titre I à VII (A.G. 3 juin 1999);
- Vu la situation de la demande dans le périmètre de la zone classée et légale de protection des immeubles en procédure de classement sis 9, 11, 13 avenue des Gerfauts (A.G. du 25 mai 2000);
- Vu l'avis de la Commission Royale des monuments et Sites émis en date du 27.10.00;
- Vu le rapport d'incidences;

- Vu les réclamations introduites dans le cadre des enquêtes publiques organisées à Watermael-Boitsfort et Auderghem;
- Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 23.11.00;
- Vu l'avis complémentaire de la CRMS du 23.12.00 demandé par la commission de concertation du 23.11.00;
- Considérant que les jeunes aulnes (n° 8, 9, 10, 11) et l'aubépine (n° 21) sont conservés et intégrés à l'espace vert;
- Vu les plans modifiés accompagnés d'une note explicative déposés le 14.12.00 respectant les conditions émises par le Collège échevinal en date du 28.11.00 en ce qui concerne l'implantation, le gabarit, l'aménagement des abords, le mode de fondation, l'organisation du chantier, la ventilation des parkings, la localisation des séparateurs d'hydrocarbures et débourbeurs, la collecte des eaux de pluies;
- Considérant cependant que des précisions devront être apportées avant toute mise en oeuvre et lors des essais de sol concernant les arbres, arbustes et haie à planter, le choix définitif du mode de fondation, les mesures de protection des plantations existantes envisagées lors du chantier, la localisation de la nappe phréatique et des impacts éventuels de la construction sur celle-ci;
- Considérant que le projet modifié présente des qualités architecturales indéniables;
- Considérant que le projet prévoit la préservation des arbres situés en fond de parcelle et sur le talus à front des deux avenues;
- Considérant que la situation de la demande dans la zone humide de la vallée de la Héronnière requiert une étude particulière du sous-sol;
- Considérant que la proximité du parc régional semi-naturel de la Héronnière est un élément important du paysage;
- Considérant que la présence en mitoyenneté d'un bien et d'un jardin en procédure de classement requiert des mesures particulières de précaution.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins

soumettre à l'approbation du Collège échevinal avant toute mise en oeuvre :

- ➤ un plan précis mentionnant l'espèce des arbres, arbustes à planter;
- ➤ une étude relative au mode de fondation des bâtiments et ses impacts éventuels sur la nappe phréatique;
- ➤ un descriptif des mesures de protection des végétations à maintenir lors du chantier;
- ➤ un complément technique d'information quant : à la suffisance du renouvellement d'air des parkings par une ventilation naturelle;
- ➤ un complément d'information quant à la localisation précise de la nappe phréatique et des impacts éventuels de la construction sur celle-ci (excavation et rabaissement de la nappe; pompages permanents...);
- ➤ de respecter les remarques énumérées dans le rapport du Service d'Incendie et d'Aide médicale Urgente du 04.09.2000.

3° respecter les dispositions légales et réglementaires susvisées;
4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

(...)".

15. Le 3 avril 2001, l'I.B.G.E. délivre à Thierry de PRET ROOSE de CALESBERG un permis d'environnement pour l'exploitation de 39 emplacements de garages couverts (classe IB). Le 22 janvier 2002, Michel KUTENDAKANA introduit, contre ce permis, un recours auprès du collège d'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale.

16. Ayant acquis la propriété des parcelles cadastrées section D, n^{os} 216g, 216l, 216k, 216r6 et 216h2, la S.A. GEERIBOSS débute les travaux en décembre 2001.

Par une lettre datée du 20 décembre 2001, Michel KUTENDAKANA fait savoir au collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort que les travaux ont débuté le 13 décembre 2001. Ayant consulté le dossier au service de l'urbanisme le 17 décembre, il a pu constater que certaines conditions auxquelles le permis est assorti ne sont pas remplies.

17. Le 7 janvier 2002, un procès-verbal est dressé, constatant les infractions suivantes :

" + non-respect des conditions du permis 25537-00 du 06.02.01 (une étude relative au mode de fondation des bâtiments et ses impacts sur la nappe phréatique, un descriptif des mesures de protection de la végétation, un complément d'information quant à la localisation précise de la nappe phréatique et des impacts de la construction sur celle-ci devaient être soumis à approbation du Collège avant mise en oeuvre
+ abattage de 2 arbres numérotés 17 (tilleul) et 21 (aubépine) sur plan 014 a".

18. Le 21 janvier 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boitsfort approuve les documents complémentaires que lui a fait parvenir la S.A. GEERIBOSS;

Considérant que, par requête introduite le 4 mars 2002, Thierry de PRET ROOSE de CALESBERG demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il expose que si "le bien concerné par le permis a été aliéné par la suite, la vente s'est effectuée en raison du permis d'urbanisme" délivré et qu'il a, dès lors, intérêt à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, par requête introduite le 4 mars 2002, la société anonyme GEERIBOSS, propriétaire de la parcelle concernée par le permis d'urbanisme, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la première partie adverse estime que l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée n'est pas susceptible de faire grief et soulève une première exception d'irrecevabilité du recours; qu'elle expose qu'en vertu de l'article 87, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, lorsqu'un projet est mixte, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu et que la décision définitive de refus de permis d'environnement emporte par ailleurs caducité du permis d'urbanisme; qu'elle relève que la même disposition précise qu'une décision est définitive lorsque "tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés" pour en conclure que l'acte attaqué n'étant pas exécutoire et n'étant donc pas susceptible de faire grief, la demande de suspension est prématurée;

Considérant que l'article 87, § 2, alinéas 1er à 3, de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme dispose comme suit :

" En cas de projet mixte au sens de l'article 108, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance

ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement ou les délais pour les intenter sont épuisés";

Considérant que le permis d'urbanisme dont la suspension de l'exécution est demandée n'est pas soumis à approbation; qu'aucun recours administratif préalable n'est ouvert contre lui; qu'il constitue donc un acte définitif, susceptible d'annulation; que la suspension qui l'affecte, en raison de l'introduction d'un recours contre le permis d'environnement, est purement temporaire; que s'il n'est pas frappé de caducité en raison d'une décision définitive de refus de permis d'environnement, auquel cas le présent recours deviendrait sans objet, il sera exécutoire dès qu'un permis d'environnement définitif aura été obtenu; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la première partie intervenante Thierry de PRET ROOSE de CALESBERG soulève une exception d'irrecevabilité du recours introduit par le second requérant Michel KUTENDAKANA; qu'il expose que ce recours serait irrecevable ratione temporis et fait valoir que le requérant n'a réagi qu'à la mi-décembre 2001, soit dix à onze mois après l'échéance du délai imparti à la première partie adverse pour statuer sur la demande de permis et souligne que, sachant que le requérant a suivi de manière constante le dossier (ainsi qu'en témoignent sa lettre de réclamation et sa participation à la commission de concertation), qu'il connaissait parfaitement les délais dans lesquels l'autorité devait statuer, puisqu'il est lui-même fonctionnaire au département urbanisme, section plan et autorisation de la ville de Bruxelles, où il est chargé de la gestion des dossiers de permis d'urbanisme, il n'est pas admissible qu'il n'ait effectué aucune démarche d'information pendant plus de dix mois, sauf s'il avait l'intention de disposer de plus de temps pour développer son argumentation;

Considérant que les tiers intéressés n'ont pas l'obligation de s'informer régulièrement des suites réservées à une demande de permis d'urbanisme dont ils auraient connaissance; que l'argumentation de l'intervenant ne permet pas de tenir pour établi que le second requérant avait eu connaissance de l'existence du permis attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du présent recours; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que les parties intervenantes contestent la recevabilité de la demande de suspension en tant qu'elle est introduite par l'Association des copropriétaires de l'immeuble "Versailles 9";

Considérant, d'une part, que les moyens invoqués par l'ensemble des requérants sont identiques et, d'autre part, que le risque de préjudice grave difficilement réparable allégué est exposé dans les mêmes termes, Michel KUTENDAKANA dont la demande de suspension est recevable, faisant valoir en outre une perte d'ensoleillement; qu'il n'est donc pas utile, au stade de la procédure en référé, de statuer sur les exceptions d'irrecevabilité soulevées au recours de l'association des copropriétaires de l'immeuble "Versailles 9";

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

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable, Michel KUTENDAKANA fait état des "dimensions énormes" de l'immeuble (sous-sol de 1300 m², surface hors-sol de 4.400 m², façade totale de 78 mètres de large, 5 à 6 niveaux, 28 logements, 39 parkings) et se prévaut des caractéristiques du quartier dans lequel ledit immeuble sera implanté, c'est-à-dire à côté d'un site classé, très arboré; qu'il soutient que la vue dont il dispose actuellement sera irréversiblement détériorée, visant particulièrement six grands érables sycomores formant une haie d'arbres à haute tige, visibles tant depuis la rue que depuis son immeuble; qu'il ajoute que l'immeuble projeté sera situé à moins de 1,80 mètre de la limite du bien classé et fermera ainsi complètement la vue, et ce malgré plusieurs avis demandant de garder une distance significative par rapport au jardin classé; qu'il fait valoir, ensuite, qu'en raison des incertitudes pesant sur les fondations de l'immeuble projeté, la construction de ce dernier risque de mettre en péril la stabilité non seulement de l'immeuble voisin (qui est classé), mais aussi celui de son propre immeuble, ainsi que celle des voiries; qu'à

cet égard il expose que le terrain est constitué d'argile et limons alluviaux incluant de nombreuses poches de tourbe, que ce sol peu consolidé est très compressible et, en outre, que la nappe phréatique, proche de la surface du sol, risque d'être rabattue; qu'il se prévaut enfin d'une perte d'ensoleillement et précise que son appartement est situé au deuxième étage du n° 10, avec le séjour orienté plein sud en direction de l'avenue des Gerfauts; que, selon le requérant, le soleil entre dans son appartement, qui a des baies vitrées sur une largeur de 8 mètres, dès le matin vers 9 heures, pour s'éloigner à partir de 16 heures; qu'il soutient que l'immeuble projeté dominera son appartement d'au moins dix mètres et que, si l'immeuble est construit, sa partie la plus élevée sera située au sud-est de l'appartement, lequel est situé à une hauteur de huit mètres par rapport à la rue et que la perte d'ensoleillement sera donc très importante;

Considérant qu'il ressort de l'examen des plans déposés aux dossiers et des photos annexées à la demande de suspension que l'immeuble dans lequel habite Michel KUTENDAKANA, sis au n° 10 de l'avenue des Gerfauts, est implanté au sud-est de l'immeuble projeté, à une distance d'au moins 35 mètres de celui-ci; que les deux immeubles ne seront pas parallèles, de sorte que l'éventuelle perte d'ensoleillement serait très faible et s'avérerait dépourvue de gravité; que dans le voisinage immédiat de l'immeuble projeté existent d'autres immeubles présentant un gabarit important, notamment avenue des Gerfauts, face à la parcelle concernée, deux immeubles de douze étages (parmi lesquels l'immeuble des requérants), l'immeuble projeté comportant quant à lui cinq à six niveaux;

Considérant que, s'agissant des risques liés à l'atteinte à la stabilité des bâtiments environnants, voire des voiries, le requérant reste en défaut d'établir les éventuels dommages dus à l'acte dont il demande la suspension de l'exécution et leur caractère difficilement réparable; qu'à cet égard il n'apporte aucune critique précise et concrète de nature à laisser penser que les explications données à ce sujet par les parties intervenantes seraient inexactes; qu'il ne critique pas la note relative au mode de fondation des bâtiments déposée par l'intervenante le 7 janvier 2002 et approuvée par la partie adverse le 20 janvier suivant;

Considérant que la perte de vue alléguée résulte en réalité de la circonstance que le terrain sur lequel l'immeuble projeté serait construit n'est actuellement pas construit alors qu'il se trouve en zone urbaine et constructible;

Considérant qu'il résulte de l'examen des plans déposés et plus précisément du "plan de localisation des arbres à maintenir et à abattre" dressé par l'auteur du projet et de la note explicative y annexée que vingt-six érables sycomores ont été relevés sur la parcelle destinée à recevoir le projet litigieux; que huit d'entre eux sont promis à la disparition, dont six qualifiés de dangereux; que les érables sycomores concernés se trouvent sur la parcelle portant le n° 216h2 et ne sont pas classés; que, d'une part, l'affirmation du requérant selon laquelle "l'exécution du permis va faire disparaître six grands érables sycomores du jardin classé" est donc inexacte et que, d'autre part, le requérant n'invoque, en sa demande de suspension, aucun argument lui permettant d'établir que les érables sycomores auxquels il est fait allusion dans l'arrêté de classement du 23 novembre 2000 sont les arbres dont le projet litigieux entraînera la disparition; que le risque de préjudice grave n'est établi en aucun des aspects exposés par le requérant en sa demande de suspension;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

Les requêtes en intervention introduites par Thierry de PRET ROOSE de CALESBERG et la société anonyme GEERIBOSS dans la procédure en référé sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par Thierry de PRET ROOSE de CALESBERG et la société anonyme GEERIBOSS, liquidés à la somme de 250 euros, sont mis à charge des requérants à concurrence de 125 euros chacun.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre des référés, le dix-neuf juin deux mille deux par :

MM. DAOUT, conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

G. SCOHY. Fr. DAOUT.