

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 176.526 du 8 novembre 2007

A. 178.316/XIII-4349

En cause : 1. **VERBOVEN** Simone,
 2. **SCHNOCK** André,
 3. **HARTLAND-SWANN** Julian,
 ayant élu domicile chez
 Me Tangui VANDENPUT, avocat,
 avenue Tedesco 7
 1160 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

la Société anonyme LEYSTERDAEL,
ayant élu domicile chez
Mes Michel SCHOLASSE et
Nicolas BARBIER, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

--

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

Vu la demande introduite le 6 novembre 2006 par Simone VERBOVEN, André SCHNOCK et Julian HARTLAND-SWANN, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme accordé, le 31 août 2006, sur recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à la société anonyme LEYSTERDAEL pour la construction de deux immeubles à appartements entre les n°s 100 et 102 boulevard de la Woluwe à Woluwé-Saint-Lambert;

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

Vu la requête introduite le 11 décembre 2006 par laquelle la société anonyme LEYSTERDAEL, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 12 février 2007 fixant l'affaire à l'audience du 27 février 2007 à 09.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour les requérants, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me N. BOTON, loco Mes M. SCHOLASSE et N. BARBIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 septembre 2004, la S.A. LEYSTERDAEL sollicite auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwé-Saint-Lambert un permis d'urbanisme et un permis d'environnement pour un projet mixte consistant en la construction, entre les n^{os} 100 et 102 boulevard de la Woluwe, de deux immeubles à appartements comprenant 34 logements, 54 parkings en sous-sol et 17 parkings hors sol. Il en est accusé réception le 13 décembre 2004.

A cette demande est joint un rapport d'incidences.

2. Le terrain concerné par les travaux étant situé dans la zone de protection d'un bien classé, la ferme "Hof-ten-Berg", le collège des bourgmestre et échevins sollicite l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) le 13 décembre 2004.

3. Le 5 janvier 2005, la C.R.M.S. émet un avis négatif au sujet de la demande, rédigé comme suit :

" En réponse à votre courrier du 13 décembre 2004 sous référence, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 5 janvier 2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable sur l'occupation des parcelles concernées par cette demande.
La demande porte sur la construction de deux immeubles d'appartements assortis de parkings en sous-sol. Le projet concerne un terrain d'environ 1/2 ha, enclavé dans un espace situé entre le boulevard de la Woluwe et le clos Decuyper, appartenant à la zone de protection de la ferme dite Hof-ten-Berg classée comme monument.
En septembre 1997, la Commission avait déjà été saisie d'une demande relative au même terrain, portant sur le projet d'aménagement d'aires de stationnement pour 50 voitures. Dans son avis du 17 septembre 1997, la Commission objectait la valeur écologique du terrain concerné et de sa végétation, et, d'autre part comme élément constitutif du réseau écologique régional des zones humides.
La C.R.M.S. a pu constater que la situation du terrain est aujourd'hui inchangée par rapport à 1997. Le peuplement arboré à base de saule blanc et d'aulne glutineux, toujours aussi bien développé, abrite en sous-bois une population très étendue de grande prêle (*Equisetum telmateia*). Celle-ci entoure une mare d'eau apparemment stagnante et issue des précipitations, mais alimentée très probablement par une source, ce dont témoignent non seulement la présence de la grande prêle (espèce caractéristique des suintements d'eau carbonatée), mais aussi le débit faible mais soutenu à l'exutoire de la mare.
Du point de vue paysager, le site constitue la justification principale du périmètre de protection de l'Hof-ten-Berg. La zone boisée occupant le terrain concerné par le projet est en continuité avec la zone de jardins potagers précédant les bâtiments classés. Ils constituent les seuls éléments paysagers qui rattachent encore la ferme classée à son cadre rural d'origine;
En conséquence, la mise en oeuvre du projet équivaut à la disparition pure et simple de la zone humide et contribuera de manière décisive et définitive à dénaturer l'environnement paysager du monument classé et à confiner l'Hof-ten-Berg en intérieur d'îlot. Pour ces motifs et en raison de la valeur écologique intrinsèque du terrain, la Commission ne peut souscrire au projet de construction faisant l'objet de la demande".

4. Une enquête publique est organisée du 18 mars au 1^{er} avril 2005 au cours de laquelle 356 réclamations sont adressées à l'autorité communale.

5. La commission de concertation se prononce défavorablement le 14 avril 2005, dans les termes suivants :

" Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et dans la zone de protection de la «Ferme Hof-ten-Berg»;

Considérant que la demande se situe également dans le plan particulier d'affectation du sol n/ 40bis approuvé;
 Considérant que la demande vise la construction de deux immeubles comprenant chacun 17 logements et chacun 27 emplacements de parking en sous-sol;
 Considérant que les bâtiments sont situés sur un terrain enclavé dans un ensemble de propriétés déjà bâties et accessibles par une voirie en cul-de-sac;
 Considérant que la demande respecte les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n/ 40bis;
 Considérant toutefois que le grand nombre de places de parkings prévues en surface ne correspond pas au bon aménagement des lieux;
 Considérant la médiocrité de l'aménagement paysager des abords du projet;
 Considérant le caractère systématique de l'esthétique des façades des deux immeubles projetés;
 Considérant cependant que le terrain comporte un plan d'eau de plus de 100 m² dont le projet prévoit la suppression en contradiction avec la prescription générale 0.4 du plan régional d'affectation du sol;
 Considérant les qualités environnementales du site marécageux reconnues, notamment dans l'ordonnance concernant la protection de la faune sauvage (publiée au Moniteur belge du 13 novembre 1991 et en application depuis le 23 novembre 1991);
 Considérant que le site est repris comme site à très haute valeur biologique sur la carte d'évaluation biologique publiée en 2000 par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement et Instituut voor Natuurbehand;
 Considérant que l'intérêt scientifique du site a été reconnu le 11 mars 2005 par la Commission Royale des Monuments et des Sites;
 Considérant qu'une demande de classement a été introduite par l'asbl ASEPRE conformément à l'article 222 § 2, 2^{ème} alinéa du code bruxellois de l'aménagement du territoire;
 Considérant que cette demande a été sanctionnée favorablement par la Commission Royale des Monuments et des Sites;
 Considérant que la commission de concertation a pris connaissance de cet avis en séance;
 Considérant que le projet altère les qualités hydrogéologiques du site;
 Considérant que le projet va à l'encontre de la politique régionale du Maillage Bleu qui vise justement le maintien des eaux en surface et la protection et gestion des plans d'eau existants, aussi bien les étangs, marais ou ruisseaux;
 Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites a émis un avis défavorable non conforme sur le projet situé dans la zone de protection de la ferme Hof-ten-Berg classée comme monument;
 Considérant en effet que le projet ne contribue pas à la mise en valeur du monument classé, en dénaturant l'environnement paysager et entraîne la disparition pure et simple de la zone humide;
 Considérant de plus la valeur écologique intrinsèque du terrain;
 Considérant que dans le cadre de l'aménagement de la Promenade Verte Régionale (PRD), le projet représente une diminution nette de la qualité paysagère de la promenade, ainsi que sur le plan du confort et de la sécurité par les utilisateurs (entrées de parkings);
 AVIS D'FAVORABLE".

6. Le 10 mai 2005, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité pour les motifs suivants :

" (...)

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 14/04/2005;

Considérant qu'une demande de classement a été introduite par l'asbl ASEPRE conformément à l'article 222 § 2, 2^{ème} alinéa du code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Considérant que cette demande a été sanctionnée favorablement par la Commission Royale des Monuments et des Sites".

7. Le 23 juin 2005, la S.A. LEYSTERDAEL forme un recours auprès du collège d'urbanisme et dépose en août 2005 à l'appui de ce recours, un rapport d'incidences complémentaire ainsi qu'une expertise technique relative à la "valeur écologique du site «Hop ten Berg» (sic) à Woluwé-Saint-Lambert" de M. LAFFINEUR.

8. Le collège d'urbanisme n'ayant pas statué dans le délai qui lui était imparti, la S.A. LEYSTERDAEL introduit un recours le 12 avril 2006 devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

9. Le 31 août 2006, la partie adverse accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est notamment rédigé comme suit :

" (...)

Considérant que la requérante démontre dans le cadre de son recours que le projet serait parfaitement conforme aux normes urbanistiques applicables à la parcelle considérée;

Considérant que la requérante relève à cet égard que le projet de construction de deux immeubles de logement serait compatible avec le PRAS qui affecte la parcelle considérée en zone d'habitation à prédominance résidentielle ainsi qu'avec le PPAS n/40bis «Hof-ten-Berg» qui affecte la parcelle considérée à une zone réservée à la construction d'immeubles à appartements;

Considérant que la requérante insiste sur le fait qu'il ressortirait des plans en vigueur, que le terrain considéré constituerait une parcelle constructible;

Que selon la requérante, les qualités écologiques et environnementales de la parcelle considérée ne pourraient en aucun cas lui ôter son caractère constructible mais pourraient par contre impliquer qu'une attention particulière soit accordée à l'aménagement des abords de la construction qui y serait implantée;

Considérant que la requérante soutient dans son recours que les immeubles en projet s'intègrent parfaitement dans le cadre urbanistique du quartier, où les bâtiments seraient en majorité des immeubles de bureau et à appartements de gabarits plus ou moins identiques à celui du projet;

Que de même selon la requérante, en ce qui concerne les matériaux utilisés, le projet s'intégrerait parfaitement dans le voisinage;

Considérant que la requérante propose que l'aménagement des abords soit repensé en fonction des critiques émises par la commission de concertation et qu'ainsi les immeubles en projet soient intégrés dans un espace vert, ouvert au public, en continuité avec les zones vertes situées à proximité du site et que les immeubles pourraient être bordés de nombreux arbres, d'un plan d'eau d'une surface d'environ 300 m², de sentiers piétonniers accessibles au public, etc...;

Considérant que la requérante propose à cet effet de supprimer tous les emplacements de parking prévus initialement en hors-sol et de déplacer d'environ deux mètres l'immeuble à appartements «Victoria »;

Considérant qu'en ce qui concerne les Maillages Bleu et Vert, la requérante relève que le Plan régional de Développement (PRD) qui définit ces notions aurait une valeur indicative ce qui impliquerait que les autorités chargées de statuer sur les demandes de permis d'urbanisme ne seraient pas liées par de telles dispositions indicatives;

Considérant que la requérante relève qu'en tout état de cause, la priorité 9 du PRD, c'est-à-dire les Maillages Vert et Bleu, devrait être mise en oeuvre par la Région au sein de l'espace public;

Considérant qu'en ce qui concerne le classement, la requérante relève que le Gouvernement n'aurait pas donné suite à la demande introduite par l'asbl ASEPRE et qu'en tout état de cause l'article 235 du COBAT disposerait que les effets du classement s'appliquent à compter de la publication au Moniteur belge de l'arrêté ouvrant la procédure de classement, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce;

Considérant que le projet porte sur la construction de deux immeubles comportant chacun 17 appartements et 27 emplacements de parking en sous-sol ainsi que 17 emplacements en hors-sol, boulevard de la Woluwe à Woluwé-Saint-Lambert;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PPAS;

Considérant qu'il existe pour le territoire où se situe le bien un plan particulier d'affectation du sol en vigueur, à savoir le PPAS n/40 bis «Hof-ten-Berg» approuvé le 9 avril 1981;

Considérant que le projet est situé en zone réservée à la construction d'immeubles à appartements au sein du PPAS précité;

Considérant que la demande respecte les prescriptions du PPAS;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre de la zone de protection du bien classé de la «Ferme Hof-ten-Berg»;

Considérant qu'une demande de classement pour le site en tant que bosquet marécageux du «Hof-ten-Berg» a été introduite par l'ASBL ASEPRE et ce conformément à l'article 222, §2, alinéa 2 du COBAT;

Considérant que selon l'article 236 du COBAT, les effets du classement s'appliquent «aux biens relevant du patrimoine immobilier qui font l'objet d'une procédure de classement, pendant la durée de cette procédure et à compter de la publication au Moniteur belge de l'arrêté ouvrant la procédure de classement ou de sa notification au propriétaire, si elle est antérieure»;

Considérant qu'en l'espèce, le Gouvernement n'a pas encore pris d'arrêté ouvrant la procédure de classement;

Considérant que les réclamations émises lors de l'enquête publique peuvent être résumées comme suit :

- atteinte à la zone centrale de l'îlot (intérieur d'îlot);
- aggravation des nuisances que subissent déjà les riverains;
- engorgement du boulevard de la Woluwe;
- perte des intérêts social, convivial et didactique du site;
- détérioration d'un bosquet marécageux à haute valeur biologique, d'un poumon vert;
- agression du site classé proche;
- construction d'emplacements de parking en surface;
- imperméabilisation du site qui provoquerait des inondations sur les terrains voisins;
- destruction d'un bassin d'orage naturel dans la vallée;
- dégradation de la qualité de vie des riverains;
- destruction du maillage vert et bleu prévu par le PRD;
- disparition d'un site relais pour les oiseaux migrateurs;

Considérant que le projet est prévu sur un terrain d'environ 56 ares enclavé dans un ensemble de propriétés déjà bâties;

Considérant qu'il s'agit d'un terrain privé et non d'un site public accessible au public;

Considérant que le PRAS définit l'intérieur d'îlot comme étant l'espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme;

Considérant qu'en l'espèce il existe un PPAS et que le projet vient s'implanter dans la zone de construction définie par ledit document;

Considérant dès lors que le projet ne vient pas s'implanter en intérieur d'îlot mais bien dans une zone constructible;

Considérant que lors de l'adoption du PRAS, le projet n'a pas été affecté en zone verte ni en zone verte de haute valeur biologique mais bien en zone constructible;

Considérant que le Gouvernement n'a pas pris d'arrêté ouvrant la procédure de classement du site;

Considérant que la carte 5 du PRD prévoit une promenade verte qui traverse le terrain du projet;

Considérant par contre que la carte 5 du PRD ne prévoit pas à l'endroit du projet d'espace vert à créer;

Considérant qu'il convient de rappeler que le PRD a une valeur indicative ce qui implique que les pouvoirs publics ne peuvent en principe s'en écarter dans le cadre de l'adoption d'autres plans et programmes mais que par contre, les autorités chargées de statuer sur les demandes de permis d'urbanisme et de lotir ne sont pas liées par lesdites dispositions indicatives, sauf certaines exceptions liées au bon aménagement des lieux;

Considérant par opposition qu'en application du PRAS et du PPAS, plans ayant une valeur réglementaire et qui lient l'autorité, la parcelle considérée est constructible;

Considérant que lors de l'audition la requérante a déposé des plans modificatifs comportant une amélioration de l'aménagement des abords du projet;

Considérant que cette modification a été réalisée en fonction des critiques émises par la commission de concertation et des réclamations émises lors de l'enquête publique;

Considérant que la requérante propose que les immeubles en projet soient intégrés dans un espace vert, ouvert au public, en continuité avec les zones vertes situées à proximité du site;

Considérant que la requérante propose que les immeubles soient bordés de nombreux arbres, d'un plan d'eau d'une surface d'environ 300 m² et de sentiers piétonniers accessibles au public;

Considérant qu'en ce qui concerne le plan d'eau existant, la requérante propose donc que le projet n'entraîne pas la suppression de l'eau présente sur le site, mais prévoit, au contraire, un réaménagement de la zone humide existante en un vaste plan d'eau d'environ 300 m² au même endroit;

Considérant que selon la requérante, les améliorations proposées contribueraient, par ailleurs, à ne pas dénaturer l'environnement paysager de la ferme classée du Hof-ten-Berg;

Considérant que la requérante propose d'aménager les toitures des deux bâtiments en toitures vertes (sédums) ce qui permettra de conserver un cadre général végétal pour les riverains des immeubles avoisinants;

Considérant que dans ce cadre, la requérante propose également de supprimer tous les emplacements de parking prévus initialement en surface;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone de protection de la ferme du Hof-ten-Berg, il y a lieu de rappeler que le terrain est constructible, que le projet est conforme au PPAS et que les immeubles en projet s'intègrent parfaitement dans le cadre urbanistique du quartier, où les bâtiments sont en majorité des immeubles de bureaux et de logement de gabarit plus ou moins identique à celui du projet;

Considérant que le projet s'intègre également dans le voisinage en ce qui concerne les matériaux utilisés;

Considérant qu'en ce qui concerne le caractère systématique de l'esthétique des façades des immeubles projetés soulevé par la commission de concertation, il y a lieu de rappeler que l'intégration d'un projet dans un environnement donné

s*apprécie notamment par rapport aux caractéristiques du quartier dans lequel ce projet s*implante;

Considérant qu*en l*espèce, les immeubles environnants ont un gabarit imposant et comportent des façades symétriques et régulières;

Considérant que les modifications que la requérante propose d*apporter au plan d*implantation déposé initialement sont les suivantes :

- maintien et plantation de nombreux arbres sur le site;
- aménagement d*un vaste plan d*eau sur le site;
- déplacement d*environ deux mètres, de l'immeuble à appartements «Victoria» dans la zone de construction du PPAS et ce afin de permettre l'aménagement d*un vaste plan d*eau d*environ 300 m²;
- suppression des 17 emplacements de parking en surface;
- aménagement d*un sentier piétonnier à l*arrière du site et pose de dalles «béton-gazon» devant l'immeuble «Victoria »;
- aménagement de toitures vertes pour les deux immeubles projetés;

Considérant que ces modifications sont proposées en vue de répondre aux objections formulées par rapport aux plans initiaux par la commission de concertation et les réclamants;

Considérant que ces améliorations n*affectent pas l*objet de la demande initiale de permis d*urbanisme, à savoir la construction de deux immeubles à appartements totalisant 34 appartements;

Considérant que hormis le revêtement de la toiture qui sera amélioré (toiture verte), les constructions demeurent parfaitement identiques sur le plan architectural (gabarit, hauteur, traitement des façades, etc.);

Considérant qu*en ce qui concerne le déplacement de l'immeuble «Victoria», celui-ci est accessoire dès lors qu'il porte sur moins de deux mètres et se situe à l'intérieur même de la zone aedificandi prévue par le PPAS;

Considérant enfin que le caractère accessoire des autres améliorations proposées est établi dès lors qu'elles portent uniquement sur l'aménagement des abords du projet;

Considérant en conséquence que le plan d*implantation modificatif déposé par la requérante répond aux trois conditions cumulatives contenues à l'article 191 du COBAT;

Considérant que le Gouvernement approuve dès lors les plans modificatifs déposés par la requérante;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l*audition prévue à l'article 171 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire a eu lieu le 9 mai 2006;

Sur la proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, l'Aménagement du territoire, les Monuments et Sites, la Rénovation urbaine, le Logement, la Propreté publique et la Coopération au développement dans ses attributions,

Arrête :

Article 1^{er}. Le recours au Gouvernement exercé par la société LEYSTERDAEL en date du 12 avril 2006 à l'encontre de la décision du collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Woluwé-Saint-Lambert du 10 mai 2005 refusant le permis d*urbanisme pour la construction de deux immeubles comportant chacun 17 appartements et 27 emplacements de parking en sous-sol ainsi que 17 emplacements en hors-sol, boulevard de la Woluwe à Woluwé-Saint-Lambert est recevable.

Le permis d*urbanisme est délivré pour les plans d*architecte n/B02 à B09 datés du 16/08/2004 (pour les immeubles 1 et 2) et pour le plan n/B01 daté du 14/07/2005 à condition que la zone humide existante soit confortée dans le respect du réseau hydrogéologique actuel et réaménagée conformément à l'étude paysagiste contenue après la page 6 des compléments au rapport d*incidences sur l'environnement datés du mois d*août 2005.

(...)"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 11 décembre 2006, la S.A. LEYSTERDAEL, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 adoptant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) et, plus particulièrement, de ses articles 150 et 151, 169 à 174 et 191, de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol (PRAS) et, plus particulièrement de la prescription générale 0.5, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir; qu'ils relèvent que les modifications suivantes ont été apportées au projet en application de l'article 191 du CoBAT :

- " quant au projet lui-même : déplacement de l'immeuble «Victoria» de quelques mètres; suppression des parkings extérieurs; modification des toitures (toitures verdurisées);
- quant aux abords du projet : aménagement des abords des immeubles afin qu'ils s'intègrent dans le cadre vert en continuité avec les zones avoisinantes; aménagement du plan d'eau et de la zone humide existante en un plan d'eau d'environ 300 m²; aménagement d'un sentier piétonnier à l'arrière du site et pose de dalles béton-gazon devant l'immeuble «Victoria»";

qu'ils soutiennent que de telles modifications sont substantielles et modifient la nature même de l'objet de la demande de permis d'urbanisme originellement déposée; qu'ils observent ainsi que, notamment, le plan d'eau et la zone humide, originellement destinés à disparaître du fait de l'implantation de 17 emplacements de parking à l'air libre, sont dorénavant destinés à être maintenus et confortés, sans toutefois que ni eux-mêmes ni les autorités consultatives n'aient pu se prononcer à l'égard des mesures d'aménagement prévues à ce propos; que relativement à l'aspect extérieur des immeubles, ils constatent que les parkings disparaissent, la couleur change et les immeubles se trouvent rapprochés de 2 mètres l'un de l'autre, ce qui accentue l'impression de "masse" ou de "bloc" qui se dégagera, selon eux, des nouvelles constructions; qu'ils ajoutent que le titulaire de l'acte attaqué a déposé, par courrier du 11 juillet 2006, un plan modifié d'implantation, dont on ne sait s'il a ou non été pris en compte par la partie adverse ni s'il fait ou non partie intégrante de l'acte attaqué; qu'ils estiment dès lors qu'au vu des modifications intervenues, il ne pouvait pas être fait application de l'article 191 du CoBAT;

Considérant que la partie adverse rappelle que l'intervenante a déposé, lors de l'audition prévue dans le cadre de son recours introduit auprès du Gouvernement, des plans modificatifs comportant une amélioration de l'aménagement des abords du projet, cette modification ayant été proposée en fonction des critiques émises par la commission de concertation et des réclamations émises lors de l'enquête publique; qu'elle affirme que tant l'acte attaqué que le dossier administratif établissent la réunion des trois conditions visées à l'article 191 du CoBAT et fait valoir qu'ainsi, il n'y a pas eu de modification au gabarit, à la hauteur des constructions, au caractère architectural de celles-ci, au traitement des façades, etc.; qu'elle soutient que, comme le démontrerait la motivation de l'acte attaqué, les modifications visées au projet sont accessoires, n'affectent pas l'objet de la demande et visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux;

Considérant que l'intervenante soutient que les modifications apportées aux plans déposés initialement remplissent les trois conditions prévues à l'article 191 du CoBAT, dans la mesure où :

- a. Les modifications visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, telles que :
 - le trop grand nombre de places de parking prévues en surface : les emplacements extérieurs ont été supprimés des plans;
 - l'aménagement paysager des abords du site qualifié de médiocre : les plans modifiés précisent un aménagement des abords de qualité, avec de nombreux arbres et autres plantations, l'aménagement d'un vaste plan d'eau et de sentiers piétonniers, etc.; pour laisser plus de place à l'aménagement du plan d'eau et des abords, l'immeuble "Victoria" a été légèrement déplacé, tout en restant dans les limites de la zone constructible;
 - selon la commission de concertation, la suppression d'un plan d'eau de plus de 100 m² est en contradiction avec la prescription 0.4. du PRAS : indépendamment de la question de savoir si la zone marécageuse existante doit être considérée comme un plan d'eau au sens du PRAS, les plans modifiés visent à répondre à cette objection en prévoyant un plan d'eau, dont l'aménagement est précisé dans le complément au rapport d'incidences; la partie intervenante précise que la zone marécageuse actuelle n'est pas naturelle, dans la mesure où le niveau de l'eau est contrôlé par un moine;
 - les qualités environnementales du site : même si le projet ne remet pas en cause les qualités environnementales du site, au sein duquel il s'insère dans le respect le plus strict des plans d'aménagement en vigueur, les modifications proposées

améliorent toutefois le projet dans une optique de préservation optimale des caractéristiques environnementales et écologiques du site;

- altération, selon la commission de concertation, des qualités hydrogéologiques du site : l'aménagement d'un plan d'eau, l'aménagement de dalles béton-gazon et les toitures vertes ont pour objet de répondre à cette objection en diminuant l'impact du projet sur le ruissellement des eaux; pour laisser plus de place à l'aménagement du plan d'eau et des abords, l'immeuble Victoria a été légèrement déplacé, tout en restant dans les limites de la zone constructible;
- b. Les modifications n'affectent pas l'objet de la demande initiale de permis d'urbanisme, à savoir la construction de deux immeubles à appartements totalisant 34 appartements et 54 emplacements de parking en sous-sol; hormis le revêtement de la toiture qui serait amélioré (toiture verte), les constructions demeurent, selon elle, parfaitement identiques sur le plan architectural (gabarit, hauteur, traitement des façades, etc.);
- c. Les modifications sont accessoires : le déplacement de l'immeuble "Victoria" est, selon la partie intervenante, accessoire dès lors qu'il porte sur moins de 2 mètres et se situe à l'intérieur même de la zone aedificandi; elle soutient par ailleurs que le caractère accessoire des autres améliorations proposées est établi, dès lors qu'elles portent uniquement sur l'aménagement des abords du projet, éléments secondaires par rapport au projet initial;

qu'à titre subsidiaire, elle affirme que la question de savoir si les modifications apportées au projet répondent ou ne répondent pas aux conditions fixées par l'article 191 du CoBAT est une question de fait laissée à l'appréciation de l'autorité compétente et qu'en rien, les requérants n'établissent que, décidant en opportunité, l'administration aurait commis une erreur manifeste ni que sa décision sur ce point pêcherait par défaut de motivation formelle;

Considérant que l'article 191 du CoBAT dispose comme suit :

- " L'autorité saisie d'une demande de permis ou de l'un des recours visés au présent chapitre peut imposer des conditions qui impliquent des modifications des plans déposés à l'appui de la demande.
Dans ce cas, pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à faire disparaître de la demande les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, sans affecter cependant l'objet de la demande, le permis peut être octroyé dès réception des modifications sans avoir à soumettre celles-ci à nouveau aux actes d'instruction auxquels la demande a donné lieu";

Considérant que, contrairement à ce que soutiennent l'acte attaqué et l'intervenante, le caractère accessoire des modifications apportées au projet ne peut se

déduire de ce qu'elles portent uniquement sur l'aménagement des abords; celles-ci pouvant comme en l'espèce, être importantes dans l'appréciation globale du projet; que le caractère accessoire des modifications doit s'apprécier in concreto;

Considérant que selon le rapport d'expertise de M. LAFFINEUR, mandaté par la demanderesse de permis, le projet initial supprimait la zone humide comprenant une mare permanente de plus de 100 m²; que cette suppression a fait l'objet de nombreuses critiques tant lors de l'enquête publique que par les instances d'avis consultées (C.R.M.S., commission de concertation, fonctionnaire délégué); que le permis a été refusé par le collège des bourgmestre et échevins notamment en raison des atteintes aux qualités hydrogéologiques du site; que, dans le cadre du recours introduit contre le refus de permis, la demanderesse a modifié les plans afin de répondre aux objections suscitées par le projet initial; qu'ainsi, non seulement le projet modifié maintient la mare initialement supprimée mais la transforme en un vaste plan d'eau d'environ 300 m² en vue de la "revitaliser";

Considérant que, à supposer que les autres modifications apportées au projet puissent être qualifiées d'accessoires ce dont il est permis de douter concernant en tout cas concernant la suppression des 17 emplacements de parking en plein air, il n'en est pas de même de l'aménagement d'un plan d'eau de 300 m², compte tenu de la situation des parcelles litigieuses dans le périmètre de protection de la ferme Hof-ten-Berg et des critiques très fortes contre le projet initial qui supprimait la mare initiale, émises notamment par la C.R.M.S.; qu'ainsi ne peut être qualifié de modification accessoire du projet initial l'aménagement des abords consistant à réintroduire un plan d'eau, à tripler sa surface et à faire perdre de la sorte en partie les caractéristiques naturelles de la mare originelle; que ni la commission de concertation ni la C.R.M.S. ni les riverains qui n'ont pu prendre connaissance dans le cadre de l'enquête publique du rapport d'incidences complémentaire, n'ont pu se prononcer sur cette alternative qui implique des modifications importantes des caractéristiques hydrogéologiques, écologiques et urbanistiques du site; que, dans cette mesure, le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 adoptant le CoBAT et, plus particulièrement, de ses articles 64, 150, 151, 155 et 174, de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le P.P.A.S. n° 40 bis "Hof-ten-Berg", et, plus précisément, de son article 13, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'ils rappellent que la prescription générale n° 13 du P.P.A.S. dispose notamment qu'"(i)l y a lieu de prévoir (...) un emplacement de voitures par 100 m² de surface brute de plancher pour

occupations résidentielles"; qu'ils observent que le projet litigieux prévoit 54 emplacements de parking pour une surface bâtie brute de 7.751 m² et pour une surface "logements" de 6.118 m²; qu'ils soutiennent que, sauf à obtenir une dérogation au P.P.A.S., laquelle ne fut ni sollicitée, ni accordée par l'acte attaqué et laquelle ne fut d'ailleurs pas soumise à enquête publique, le projet litigieux eut dû contenir sinon 77, à tout le moins 61 emplacements de parking et non uniquement 54 emplacements; qu'ils en déduisent que le projet litigieux est manifestement contraire au prescrit du P.P.A.S.;

Considérant que la partie adverse conteste l'intérêt au moyen puisque les requérants ne font valoir ni leur intention d'habiter dans l'un des deux immeubles projetés ni un problème particulier de parking dans le quartier en manière telle qu'elle s'interroge quant au préjudice que les requérants pourraient subir du fait que, quand bien même le moyen serait exact en droit, quod non, le projet autorisé ne viserait la création que de 54 emplacements de parking souterrains et non davantage; qu'à titre surabondant", elle soutient que la prescription générale n° 13 du P.P.A.S. n/40bis formule seulement le vœu de prévoir un certain nombre d'emplacements de voitures au projet initial; qu'elle rappelle que c'est précisément pour répondre à l'objection formulée notamment par les réclamants au cours de l'enquête publique à l'encontre de l'existence des places de parking prévues en surface que les 17 emplacements de surface ont été supprimés du projet autorisé; qu'elle estime par ailleurs que la situation des immeubles projetés aux abords de clos est de nature à permettre le stationnement d'au moins sept véhicules dans l'hypothèse où la prescription n/13 précitée s'imposerait en droit; qu'elle attire encore l'attention sur la ligne de conduite figurant dans la circulaire n/18 du 12 décembre 2002 relative à la limitation des emplacements de parage publiée au Moniteur belge du 11 février 2003 et dont il ressort la règle générale selon laquelle en vue de réduire la pression automobile, le critère à retenir est depuis lors celui d'un emplacement de parage par logement de superficie de plancher de plus de 50 m²; qu'elle constate qu'en l'espèce, le projet portant sur la création de 34 appartements, l'application du critère précité amène à conclure à la création nécessaire de 34 emplacements de parking, condition rencontrée en l'espèce; qu'elle fait valoir que, comme indiqué dans le préambule de cette circulaire, celle-ci indique aux autorités administratives la manière d'appliquer, pour le parage des véhicules, l'article 3 du CoBAT, par ailleurs invoqué par les requérants eux-mêmes, et qui précise que "lors de la délivrance des permis d'urbanisme, les autorités administratives s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la qualité de vie en garantissant aux habitants de la région le respect d'un aménagement harmonieux"; qu'elle soutient que cette circulaire étant postérieure au P.P.A.S. n/40bis et indiquant à l'autorité

administrative le sens à donner à une disposition légale, son importance ne peut dès lors être ignorée par les requérants;

Considérant que l'intervenante reproche aux requérants de ne pas expliquer la manière dont ils ont calculé la "surface brute de plancher" telle que définie par le P.P.A.S. et estime que, dans ces conditions, l'illégalité qu'ils invoquent n'est pas sérieusement démontrée; qu'en tout état de cause, elle soutient que les requérants n'ont pas intérêt au moyen puisque si l'acte attaqué est annulé sur cette base, cela impliquera donc qu'un nombre plus important d'emplacements de parcage devrait être prévu en cas de délivrance d'un nouveau permis d'urbanisme; qu'elle rappelle que les réclamants et la commission de concertation considéraient que le trop grand nombre de places de parking était préjudiciable et estime que si les requérants étaient recevables à invoquer le présent moyen, cela voudrait dire au contraire que la réduction du nombre d'emplacement de parcage leur est préjudiciable; qu'elle fait valoir que l'augmentation du nombre d'emplacements de parcage dans l'immeuble projeté ne saurait profiter aux requérants, ceux-ci étant situés en sous-sol; qu'elle remarque qu'en outre, en ce qui concerne le deuxième requérant, domicilié Clos Théodore De Cuyper, un plus grand nombre d'emplacements de parcage impliquerait qu'un plus grand nombre de véhicules emprunte sa rue et qu'en ce qui concerne les premier et troisième requérants, domiciliés clos Hof-ten-Berg, le nombre d'emplacement de parcage prévus dans l'immeuble projeté ne peut avoir aucune influence sur leur situation, le clos Hof-ten-Berg étant un cul-de-sac; qu'elle conclut que les requérants ne peuvent tirer aucun profit ou avantage de l'annulation de l'acte attaqué sur la base de ce moyen;

Considérant qu'il ressort du rapport complémentaire d'incidences sur l'environnement, déposé en août 2005 devant le collège d'urbanisme, que la superficie totale des bâtiments autorisés est de 7.751 m² et la superficie de logements de 6.118 m²;

Considérant que l'article 13 du P.P.A.S. n/40bis relatif au quartier de la ferme Hof-ten-Berg dispose notamment qu'"(i)l y a lieu de prévoir (...) un emplacement de voiture par 100 m² de surface brute plancher pour les occupations résidentielles"; que, s'il est exact, comme le relève la partie adverse, que les mots "il y a lieu" sont utilisés dans cette disposition du P.P.A.S. n/40bis alors qu'il est fait usage d'une formulation plus péremptoire dans les autres articles du plan, il ne peut toutefois en être déduit que l'article 13 contiendrait seulement une invitation et non une prescription; qu'outre le fait de préciser qu'"il y a lieu de prévoir" n'est pas l'expression d'une invitation mais d'une injonction, une disposition dépourvue de portée normative n'a pas sa place dans un acte réglementaire; que, dès lors, en cas de doute quant au sens d'un article inséré dans un règlement, il convient de lui offrir celui qui justifie sa présence

dans un tel acte; que l'article 13 du P.P.A.S. n/40bis doit dès lors être compris comme imposant une obligation relative au ratio entre la surface brute de plancher et le nombre d'emplacements de voiture;

Considérant qu'au regard de cette obligation et eu égard aux superficies de plancher des immeubles projetés, le nombre d'emplacements prévu aurait dû être, selon que l'on se réfère à la superficie totale des bâtiments ou à la superficie de logements, de 77 ou de 61; qu'il n'est cependant que de 54; que, certes, la partie adverse affirme que la situation des immeubles projetés aux abords de clos serait de nature à permettre le stationnement d'au moins sept véhicules, que, cependant, ces sept emplacements sont situés sur la voie publique et non sur la propriété où les bâtiments litigieux doivent être érigés; que de telles aires de stationnement ne peuvent être prises en compte pour apprécier le respect du ratio entre la surface brute de plancher et le nombre d'emplacements de voitures imposé par l'article 13 du P.P.A.S. n/40bis; que cette disposition est en effet comprise dans les prescriptions urbanistiques du plan d'aménagement communal et est consacrée aux "garages"; que l'autorité communale a entendu veiller par cette prescription à ce que les immeubles à ériger soient aménagés de telle façon à ce que leurs occupants disposent d'un nombre d'emplacements de stationnement suffisant et à ce que la création de nouvelles constructions n'entraîne pas une augmentation de l'occupation de la voirie publique; que les garages, dont le nombre à prévoir dépend de la superficie des bâtiments à construire, sont donc des emplacements situés sur la propriété privée au sein de laquelle le projet immobilier doit prendre place; qu'il s'agit de parkings destinés à l'usage exclusif des occupants des immeubles à bâtir et dont le nombre est lié à celui prévisible des personnes susceptibles d'y habiter en fonction de leur superficie; que le fait que les emplacements, évoqués par l'article 13 du P.P.A.S. n/40bis, doivent être situés dans les propriétés privées sur lesquelles des bâtiments sont construits à l'exclusion d'aires de stationnement localisées sur la voie publique, se déduit aussi de l'alinéa 2 de cette disposition; que celui-ci précise en effet que "les façades des immeubles avec garages au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage seront conçues et réalisées de manière à dissimuler les voitures aux regards de l'extérieur quel qu'en soit le point de vue en utilisant des murs «claustras» par exemple"; qu'il ressort de cet alinéa que les garages dont l'aménagement est requis par l'article 13 du P.P.A.S. n/40bis, sont ceux qui sont situés dans les propriétés privées sur lesquelles les immeubles sont édifiés et qui doivent, dans les cas visés par l'alinéa 2, être soustraits aux vues que l'on a sur ces propriétés depuis la voie publique; qu'il ne s'agit par contre pas des emplacements aménagés sur la voirie publique; que des aires de stationnement localisées sur la voie publique sont à l'usage de tous et non seulement des habitants des immeubles qu'elles bordent; que l'existence de tels emplacements publics ne garantit donc nullement que les occupants des bâtiments à construire

disposeront d'un nombre de garages suffisant; que la prise en compte de parkings, situés sur la voie publique, pour apprécier le respect du ratio entre la surface brute de plancher et le nombre d'emplacements de voitures, implique par contre que soit admise une augmentation de l'occupation de la voirie publique que l'autorité communale a voulu exclure par l'article 13 du P.P.A.S. n/40bis;

Considérant, quant à la circulaire invoquée par la partie adverse, qu'il suffit de constater que celle-ci a été annulée par un arrêt n/ 164.853 du Conseil d'Etat du 16 novembre 2006; que, s'agissant de l'article 3 du CoBAT, celui-ci n'impose aucune prescription suffisamment précise dont pourrait se déduire une abrogation, fût-ce implicite, de l'article 13 du P.P.A.S.;

Considérant, s'agissant de l'intérêt des requérants au moyen, que l'annulation de la décision litigieuse pourrait, contrairement à ce que soutiennent les parties adverse et intervenante, leur procurer un avantage dès lors que le respect de l'article 13 du P.P.A.S. n/40bis ne suppose pas nécessairement que la partie adverse impose un plus grand nombre de parkings; qu'elle peut aussi requérir une réduction de la superficie des immeubles à construire; qu'à cet égard, les requérants invoquent précisément au titre des risques de préjudices graves auxquels ils seraient exposés, les conséquences négatives pour leur environnement que leur causerait le projet litigieux notamment en raison de l'ampleur des immeubles autorisés; qu'en outre, le troisième requérant a revendiqué, dans sa réclamation du 30 mars 2005 déposée dans le cadre de l'enquête publique, que l'abattage des arbres sur le terrain où le projet doit prendre place et qui est repris dans la zone de protection d'un bien classé, soit limité au maximum; qu'une limitation de la superficie des immeubles à construire, peut impliquer une plus grande préservation de l'espace vert existant sur le terrain en cause et donc de l'environnement immédiat des requérants; que ceux-ci ont donc intérêt à invoquer le présent moyen dès lors qu'en cas de suspension, puis d'annulation de la décision entreprise, il pourrait s'en suivre une réduction de l'importance des constructions appelées à être érigées à côté de leur propriété; que le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen notamment de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et plus particulièrement de ses articles 2 et 3; qu'ils rappellent que les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique étaient notamment rédigées comme suit :

" De la problématique des eaux.

Il s'impose d'éviter au maximum l'imperméabilisation du site, sauf à faire reporter sur des parcelles voisines des quantités d'eau susceptibles de les affecter en termes d'inondation.

Cela justifie donc que les emprises au sol des bâtiments à ériger soient réduites au maximum, que les parkings projetés en surface- et dont il conviendrait qu'ils soient érigés en-dessous des bâtiments projetés- ne soient pas réalisés en une surface imperméable, mais encore que les techniques de construction soient telles qu'elles permettent d'éviter, à l'avenir, tout risque de report de charges d'eau sur les parcelles voisines";

qu'ils estiment que les réclamations étaient, à cet égard, d'autant plus justifiées que la nappe phréatique est, à cet endroit, juste en dessous de la surface du sol, comme en témoigneraient à suffisance la zone humide et le plan d'eau naturel; qu'ils rappellent que les alentours du site sont par ailleurs très fréquemment inondés et font état des toutes récentes inondations du Woluwé Shopping Center et des tunnels souvent impraticables du boulevard de la Woluwe; qu'ils constatent que l'acte est muet sur ce point;

Considérant que la partie adverse note que l'acte attaqué résume lui-même les points évoqués par les réclamants dans leurs réclamations et y répond de manière claire, permettant ainsi de comprendre l'octroi du permis moyennant la modification apportée au projet précisément en vue de répondre aux objections formulées par rapport aux plans initiaux par la commission de concertation et les réclamants au cours de l'enquête publique;

Considérant que l'intervenante relève d'abord que l'acte attaqué ne devait pas répondre aux éléments de faits avancés dans la requête en suspension tels que ceux relatifs à la nappe phréatique, la zone humide, les inondations fréquentes aux alentours, et qui n'ont pas été soulevés dans le cadre de l'enquête publique; que, par rapport aux éléments contenus dans les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique, elle estime que l'acte attaqué y répond lorsqu'il rappelle que l'implantation et le gabarit des immeubles sont déterminés par le P.P.A.S. et que le projet modifié prévoit la suppression des emplacements de parcage extérieurs ainsi que l'installation de dalles béton-gazon et de toitures vertes;

Considérant que si la partie adverse n'était pas tenue de répondre à l'ensemble des griefs émis au cours de l'enquête publique, il lui appartenait cependant d'expliquer pourquoi le projet de l'intervenante était admissible; qu'à cet égard, il était essentiel que les riverains soient mis en mesure de comprendre pour quelle raison la partie adverse a estimé que leur propriété serait préservée des inondations; que, s'il est vrai que les risques d'inondation allégués par les réclamants tenaient notamment à l'imperméabilisation des emplacements de stationnement extérieurs et que leur

suppression répond sur ce point à l'inquiétude des réclamants, la partie adverse n'a toutefois rencontré que partiellement leur grief; que celui-ci était en effet plus large et avait trait à l'imperméabilisation du site non seulement en raison de l'aménagement des parkings extérieurs mais aussi eu égard à l'édification des deux immeubles; que sur ce point, on ne perçoit pas en quoi les réponses de la partie adverse, évoquées par l'intervenante, sont de nature à éclairer les requérants sur les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé que le projet modifié était de nature à éviter des inondations des propriétés voisines qui pourraient être liées à l'imperméabilisation du site en raison de la construction des deux bâtiments; que, dans cette mesure, le moyen est sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, que les requérants font valoir que leurs immeubles sont sis respectivement à quelques mètres à peine du site d'implantation des deux immeubles projetés ainsi que du site classé et de la zone de protection du site classé de la ferme Hof-ten-Berg; qu'ils dénoncent, entre autres, l'atteinte au milieu naturel existant par le projet litigieux; qu'ils rappellent les caractéristiques de cet espace semi-naturel composé notamment d'une zone de boisement et d'une zone humide :

- zone de boisement comportant des essences arbustives communes aux milieux humides (saule et aulne glutineux) ainsi que des érables sycomores, des frênes, des peupliers, du sureau noir ainsi que des espèces nitrophiles;
- zone humide comportant un couvert forestier total (saule et aulne glutineux) et un plan d'eau stagnante couvert de lentilles d'eau et entourée de grandes prêles, outre de nombreux arbres morts très intéressants en termes de biodiversité;
- qu'ils soulignent que la richesse écologique du milieu naturel existant a été mise en exergue tant par la C.R.M.S. que par la C.C.A.T.; qu'ils dénoncent par ailleurs l'atteinte substantielle à la zone de protection du site classé Hof-ten-Berg par la disparition de la zone de boisement alors qu'il s'agit là, avec la zone de jardins potagers, des seuls éléments paysagers qui rattachent encore la ferme classée à son cadre rural d'origine; qu'ils estiment que cette circonstance a pour objectif d'altérer de manière substantielle leur environnement;

Considérant que la partie adverse note que si les terrains concernés par le projet se trouvent effectivement dans le périmètre de protection de la ferme classée du Hof-ten-Berg, entre ce bâtiment classé et ce terrain a été érigé un immeuble à appartements qui forme largement écran aux vues que l'on pourrait avoir de part et d'autre; qu'elle observe qu'il ressort des photos produites par les requérants à l'appui de leur demande de suspension que les immeubles des requérants eux-mêmes se trouvent situés entre la ferme classée du Hof-ten-Berg et le terrain concerné par le projet litigieux; qu'elle fait valoir qu'en tout état de cause, il subsiste un mur aveugle

assez élevé clôturant le fond de la parcelle de la ferme classée par rapport aux potagers qui s'étendent entre celle-ci et le terrain destiné à accueillir les immeubles projetés; qu'elle ajoute qu'en outre, et au contraire de l'immeuble à appartements existant et construit à proximité de la ferme classée et se situant au même niveau que celle-ci, on ne peut prendre en considération les mêmes observations à propos des constructions projetées qui seront, quant à elles, distantes de plus de 50 mètres, et surtout, très nettement en contrebas de la ferme classée puisque cette dernière est située sur le coteau alors que les terrains destinés à accueillir les immeubles projetés se situent plutôt dans le fond de la vallée; qu'elle en conclut que le projet ne porte pas atteinte à la qualité du site et que la mise en valeur de la ferme classée du Hof-ten-Berg se trouve bien davantage hypothéquée par le bâti existant et apparemment par les biens occupés par les requérants eux-mêmes; qu'elle rappelle encore que la ferme classée existait bien avant l'adoption du P.R.A.S. et du P.P.A.S n/40bis affectant pourtant de manière précise les terrains litigieux à la construction d'immeubles résidentiels; qu'elle estime que les autres éléments de "préjudice grave difficilement réparable" invoqués par les requérants ne sont en réalité pas liés à l'exécution de l'acte attaqué mais à l'affectation du terrain litigieux, tant au P.R.A.S. qu'au P.P.A.S. n/40bis, à la construction d'immeubles d'appartements résidentiels; qu'elle ajoute qu'il en va d'autant plus ainsi en l'espèce que les constructions projetées présentent un gabarit, une architecture et une implantation s'intégrant parfaitement dans le bâti existant; que, plus particulièrement, quant à une prétendue atteinte portée par le projet au milieu naturel existant, la partie adverse rappelle qu'une parcelle affectée par les plans d'affectation du sol à la construction ne peut être invoquée par des requérants au titre d'un quelconque "droit au maintien d'un terrain vague ou non construit"; qu'elle souligne, par ailleurs, que l'acte attaqué a conditionné l'octroi du permis d'urbanisme à la modification de l'aménagement des abords et la création d'un vaste plan d'eau d'environ 300 m² précisément pour répondre aux arguments similaires à ceux aujourd'hui invoqués par les requérants au Conseil d'Etat et contenus dans les réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique; que, s'agissant encore plus particulièrement de la zone humide existante, elle relève que l'acte attaqué prescrit expressément en son article 1^{er}, alinéa 2, au titre de condition que "la zone humide existante soit confortée dans le respect du réseau hydrogéologique actuel et réaménagée conformément à l'étude paysagiste contenue après la page 6 des compléments au rapport d'incidences sur l'environnement datés du mois d'août 2005";

Considérant que l'intervenante relève que le terrain litigieux est situé, selon le PRAS, dans une zone d'habitat et qu'en outre, les constructions projetées sont conformes au P.P.A.S., lequel prévoit à cet endroit la construction d'immeubles à appartements; qu'elle affirme que, par conséquent, la vocation de ce terrain est

d'accueillir un immeuble d'habitation et non de demeurer en son aménagement actuel; qu'elle en déduit que le préjudice allégué trouve sa cause dans ces plans d'aménagement; que, de même, le préjudice tiré de la perte de vue qui semble une des préoccupations réelles des requérants, résulte précisément de cette circonstance et non du bâtiment projeté; que, par ailleurs, en ce qui concerne la nature et l'importance des travaux envisagés, elle souligne que les constructions projetées présentent une physionomie et des dimensions semblables à celles qui se situent à proximité dans la même zone; que, s'agissant de la prétendue atteinte portée à la richesse du milieu naturel existant, elle observe que les requérants ont retranscrit dans leur demande en suspension diverses remarques contenues dans les avis de la C.C.A.T. et de la C.R.M.S., relatives à la richesse du site alors que le projet envisagé ne prévoit plus la suppression du plan d'eau; qu'elle ajoute que le rapport d'expertise réalisé dans le cadre de la rédaction du rapport d'incidences complémentaire et relatif à la valeur écologique du site apprend que si le milieu est original dans l'absolu, il est banal dans la région et ce au regard du parc du Neerveld, de l'espace semi-naturel Hop Ten Musschen et des zones de boisement le long du boulevard de la Woluwe; qu'elle estime qu'ainsi, même si la valeur écologique intrinsèque du site peut être qualifiée d'importante, sa disparition n'entraînera pas de modification importante de la valeur écologique globale de la région; que, s'agissant du déboisement, elle affirme que celui-ci constituerait un préjudice pour les requérants non pas tellement en raison de la perte de valeur écologique du site mais plus spécialement en raison de la perte de vue que causerait le remplacement des arbres par les immeubles, mais que cette perte de vue ne constitue pas un préjudice suffisamment grave - étant donné la proximité immédiate d'autres immeubles à appartements conférant déjà au site son cachet résidentiel - et, qui de toute façon, ne trouve pas sa cause dans le permis d'urbanisme mais dans les plans d'aménagement; que, s'agissant de l'atteinte portée à la zone de protection du site classé Hof-ten-Berg, elle estime que l'éventuel préjudice que subirait le site classé du fait des constructions projetées ne peut être considéré comme un préjudice personnel causé aux requérants parce qu'au vu des plans de localisation et des photos jointes à la requête en suspension, elle ne peut pas croire que la construction des immeubles modifiera la perception qu'ont les parties requérantes de ce site classé; qu'elle affirme que ne pourraient éventuellement se prévaloir d'un préjudice que les propriétaires du site ou des associations locales ayant pour objectif la protection de l'environnement;

Considérant que le site sur lequel les bâtiments litigieux doivent prendre place est situé dans la zone de protection d'un bien classé, à savoir la ferme Hof-Ten-Berg; qu'au titre des effets d'un classement, l'article 237, § 1^{er} du CoBAT prévoit qu'afin de préserver les perspectives sur le bien classé ou à partir de celui-ci, des actes et travaux susceptibles de modifier ces perspectives doivent être soumis à l'avis de la

C.R.M.S. ainsi qu'à celui de la commission de concertation; que la C.R.M.S. a notamment exposé dans son avis ce qui suit :

" Du point de vue paysager, le site constitue la justification principale du périmètre de protection de l'Hof-ten-Berg. La zone boisée occupant le terrain concerné par le projet est en continuité avec la zone de jardins potagers précédant les bâtiments classés. Ils constituent les seuls éléments paysagers qui rattachent encore la ferme classée à son cadre rural d'origine;
En conséquence, la mise en oeuvre du projet équivaut à la disparition pure et simple de la zone humide et contribuera de manière décisive et définitive à dénaturer l'environnement paysager du monument classé et à confiner l'Hof-ten-Berg en intérieur d'îlot. Pour ces motifs et en raison de la valeur écologique intrinsèque du terrain, la Commission ne peut souscrire au projet de construction faisant l'objet de la demande";

Considérant que, s'il est exact que la C.R.M.S. a émis son avis avant que l'intervenante ne propose à la partie adverse des modifications à son projet qui sont de nature à réduire l'atteinte aux qualités paysagères du site concerné, le projet de l'intervenante demeure substantiellement le même, à savoir la construction de deux immeubles comprenant 34 logements, 54 parkings et dont la superficie de logements est de 6.118 m²; que l'édification de bâtiments aussi imposants implique un déboisement important du site en cause qui est susceptible d'affecter ses qualités dans une mesure certes moindre que celle décrite par la C.R.M.S. dès lors que des modifications ont été apportées au projet initial; que, toutefois, l'atteinte aux qualités paysagères du site risque d'être significative; qu'une telle atteinte est de nature à bouleverser gravement et de façon difficilement réparable l'environnement immédiat des requérants;

Considérant que ce préjudice n'est pas, contrairement à ce que soutiennent la partie adverse et l'intervenante, lié exclusivement au caractère constructible donné au terrain concerné par le PRAS et le P.P.A.S. n/40bis; que cette affectation, donnée par les plans d'aménagement au site en cause, constitue en effet une condition nécessaire mais pas suffisante pour que des bâtiments puissent y être édifiés; qu'il s'impose en effet également que le projet soumis à la partie adverse soit compatible avec le bon aménagement des lieux; qu'en outre, il convient que le législateur n'ait pas érigé d'obstacles à ce qu'un terrain bâtissable puisse être bâti notamment en raison de ce qu'il serait situé dans une zone de protection d'un bien classé; qu'à égard, comme cela a été relevé, l'article 237, § 1^{er} du CoBAT prévoit qu'afin de préserver les perspectives sur le bien classé ou à partir de celui-ci, des actes et travaux susceptibles de modifier ces perspectives doivent être soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à celui de la commission de concertation; que, sauf à priver cette disposition d'effet utile, il doit être considéré que la partie adverse ne peut, sans démontrer le caractère erroné des avis émis par ces instances, autoriser la

construction d'immeubles lorsque ces organes consultatifs ont estimé qu'elle affecterait la perspective sur un bien classé en raison de l'atteinte qu'elle porterait à la zone de protection de ce bien; qu'en l'espèce, telle fut la portée de l'avis émis par la C.R.M.S.; que, certes, comme cela a été évoqué, le projet initial de l'intervenante a été modifié pour réduire l'impact des immeubles autorisés sur les qualités paysagères du site mais la réduction de l'impact n'est pas significative à cet égard;

Considérant qu'au regard de ce qui précède, il apparaît donc que la partie adverse n'était pas tenue d'autoriser le projet litigieux en raison de la seule affectation donnée au terrain appelé à l'accueillir; que, dès lors, le risque de préjudice auquel les requérants sont exposés, à savoir l'atteinte à leur environnement immédiat, ne découle pas seulement du caractère bâtissable offert au site en cause par le PRAS et le P.P.A.S. n/40 bis mais surtout de la décision entreprise;

Considérant que, dans cette mesure, le risque de préjudice grave difficilement réparable est à suffisance établi;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme LEYSTERDAEL dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme accordé, le 31 août 2006, sur recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à la société anonyme LEYSTERDAEL pour la construction de deux immeubles à appartements entre les n^{os} 100 et 102 boulevard de la Woluwe à Woluwé-Saint-Lambert.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme LEYSTERDAEL, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le huit novembre deux mille sept par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.