

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 184.826 du 26 juin 2008

A. 177.366/XV-675

En cause : **1. S.A. CONSORTIUM IMMOBILIER GENERAL (CIG),
2. S.A. EGIMO,**

ayant élu domicile chez
Mes MAUSSION &
VAN HOOREBEKE, avocats,
rue de Loxum, 25,
1060 Bruxelles

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre, 27,
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 octobre 2006 par la s.a. Consortium immobilier Général (en abrégé C.I.G.), et la s.a. Entreprise et Gestion immobilières (en abrégé Egimo), qui demandent l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 juillet 2006 refusant le permis d'urbanisme demandé par la première d'entre elles en vue de la construction de deux maisons unifamiliales jumelées sur un terrain situé à Berchem-Saint-Agathe, rue des Chats (lots n^{os} 40 et 42);

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 4 juin 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 juin 2008;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me O. LEGRAND, *loco* Mes MAUSSION et VAN HOREBEKE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, 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 du recours se présentent comme suit:

Le 17 septembre 1984, le collège des bourgmestre et échevins de Berchem-Sainte-Agathe a délivré à divers propriétaires un permis de lotir autorisant le lotissement de tout le coté ouest de la rue des Chats (57 parcelles), situé à front de la rue des Chats et de la rue Potaerde à Berchem-Sainte-Agathe. Les lots numérotés 43 à 55 ont été construits entre 1992 et 1995. A cette occasion le permis de lotir a été modifié par une délibération du 22 août 1995 du collège des bourgmestre et échevins afin de créer des percées visuelles entre les lots n^{os} 43 et 57.

La société anonyme Egimo, seconde requérante, a acheté le 13 septembre 1989 plusieurs parcelles faisant partie de ce lotissement; parmi les terrains achetés, figure une parcelle cadastrée initialement section A, numéro 241z2, devenue 241f5. Ces terrains font partie d'un espace non bâti d'environ 4,5 ha.

Au plan régional d'affectation du sol, l'espace compris entre la rue des Chats, la rue Potaerde, la rue de Dilbeek, l'avenue du Roi et le ruisseau du Molenbeek, qui forme le lieu-dit du «Kattebroeck», est inscrit pour partie en zone verte ou zone verte de haute valeur biologique et pour partie en zone d'habitation à prédominance résidentielle. La parcelle n° 241f5 est située dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle qui longe la rue des Chats.

Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 septembre 1994 classe comme site, en raison de sa valeur scientifique, esthétique et historique, sous le nom de «Kattebroeck», une zone qui inclut principalement la partie longeant le ruisseau ainsi que l'ancienne rue des Chats, et n'englobe pas la parcelle n° 241f5. Cet arrêté énumère six conditions particulières de conservation, dont la première interdit d'effectuer tous travaux de terrassement, construction, fouilles, ouverture de carrière ou travaux quelconques d'exploitation, sondages, creusement de puits, en général, tous travaux de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation. Il a fait l'objet de deux recours en annulation introduits devant le Conseil d'Etat, qui se sont clôturés l'un par un désistement (arrêt n° 55.164, 14 septembre 1995, *Biermans-Houben*), l'autre par un non-lieu à statuer en raison du retrait de l'acte attaqué (arrêt n° 172.234, 13 juin 2007, *n.v. Federale Immobiliën Venootschap van het Bouwbedrijf*).

Le 8 novembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins propose d'étendre le classement et introduit, conformément à l'article 18, § 2, 1°, de l'ordonnance du 4 mars 1993, une demande de classement pour les parcelles cadastrées section A n° 252g2, une partie de l'ancien chemin vicinal, 236a, 236h (partie), 237b, 251b2, 247 e, 249m, 251b partie, 241f3, 240g, 241e5, 241f5, 241g5, 238b. Cette délibération vise la nécessité de préserver les espaces verts remarquables subsistant sur le territoire communal et considère que les dispositions urbanistiques applicables à cette zone ne permettent pas de garantir à terme l'intégrité biologique et hydrologique de la partie du site qui a déjà fait l'objet d'un classement.

Par arrêté du 15 janvier 2004, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale retire l'arrêté du 22 septembre 1994 et entame la procédure de classement comme site du «Kattebroeck» des parcelles mentionnées par la commune en raison de leur intérêt scientifique, historique et artistique; il prévoit une zone de protection mais n'énumère pas de condition spéciale de conservation. Deux recours en annulation formés contre cet arrêté ont été rejetés par les arrêts n°s 183.640 et 183.641, 30 mai 2008, *De Meyer-Doyen et crts. et s.a. Egimo*.

Le 9 mars 2006, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classe comme site le Kattebroeck en raison de son intérêt historique, scientifique et esthétique, en y incluant l'ensemble des parcelles pour lesquelles la procédure de classement avait été ouverte le 15 janvier 2004. Trois recours en annulation formés contre cet arrêté ont été rejetés par les arrêts n°s 183.641, 183.642 et 183.643, 30 mai 2008, *s.a. Egimo, De Meyer, et s.a. Lotinvest et c.p.a.s. de Bruxelles*.

Le 20 juillet 2006, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale refuse, sur recours, le permis d'urbanisme demandé par la société anonyme Consortium immobilier général visant à construire deux maisons unifamiliales jumelées sur le terrain situé rue des Chats correspondant aux lots n^{os} 40 et 42. Il s'agit de l'acte attaqué; il est motivé comme suit:

«Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004 qui abroge au 5 juin 2004 les dispositions valeur légale en matière d'aménagement du territoire;

Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol;

Vu le dossier administratif et notamment:

La demande de permis d'urbanisme introduite le 2 mars 2000 (accusé de réception du 9 avril 2000, par la s.a. Consortium Immobilier Général tendant à construire deux maisons unifamiliales jumelées sur un terrain situé rue des Chats en face du n/146 (lots 40 et 42).

L'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28 mars 2000,

L'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 16 mai 2001, libellé comme suit:

“ En réponse à votre lettre du 19 avril 2001, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 16 mai 2001, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande porte sur la construction de deux maisons unifamiliales sur une parcelle située dans la zone légale de protection du site du Kattebroek. La Commission ne peut accepter ces constructions dans les environs immédiats de ce site naturel de grande valeur. Elles détruiront les perspectives sur le site depuis la partie haute de la rue des Chats. En outre, ces constructions risquent de compromettre l'équilibre hydrologique du site en coupant l'alimentation d'eau du ruisseau”.

Les mesures particulières de publicité et le procès-verbal de clôture d'enquête publique, tenue du 4 au 16 mai 2001, attestant l'introduction de 277 lettres de réclamation;

L'avis de la Commission de concertation du 30 mai 2001 rédigé comme suit:

“ Considérant que la demande se situe dans la zone légale de protection du site classé du Kattebroek;

Considérant l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 16 mai 2001 au sujet de la demande;

Considérant que le projet compromet l'hydrologie particulière du site et que le rapport d'incidences joint à la demande est muet quant à l'influence du projet sur la zone naturelle classée;

Considérant que la demande d'extension du périmètre de classement couvrant notamment les parcelles concernées par la demande, actuellement en cours d'examen et ayant fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites;

Considérant que la construction de deux immeubles complémentaires à front de la rue des Chats compromettrait irrémédiablement les perspectives paysagères vers le site classé;

Considérant que les prescriptions du lotissement ne sont pas respectées, notamment en ce qui concerne les remblais et la hauteur des murs de soutènement;

Considérant que la demande reflète l'absence de souci environnemental, notamment au niveau des aménagements des abords;

AVIS DÉFAVORABLE”.

La décision de refus de la commune du 18 juin 2001, notifiée le 26 juin 2001 à la demanderesse et au fonctionnaire délégué, reprenant les motifs émis dans l'avis de la Commission de concertation;

Le recours au Collège d'urbanisme introduit le 1^{er} août 2001 par la s.a. CONSORTIUM IMMOBILIER GÉNÉRAL;

La décision du Collège d'urbanisme du 22 avril 2003, libellée comme suit:

“ *Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;*

Considérant qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un PPAS dénommé le 'Plateau du Potarde', approuvé par arrêté royal du 16 septembre 1959;

Considérant que la requérante établit que la notification de la décision entreprise a eu lieu le 2 juillet 2001; qu'en conséquence, le recours introduit le 1^{er} août 2001 est recevable;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir octroyé le 17 septembre 1984, tel que modifié par le permis de lotir du 22 août 1995;

Considérant que, nonobstant la conformité du projet aux prescriptions dudit permis de lotir, l'autorité administrative doit apprécier in concreto si la demande participe du bon aménagement des lieux;

Considérant que c'est à juste titre que la Commission Royale des Monuments et des Sites estime que le projet se situe dans la zone légale de protection du site classé du Kattebroek et que les constructions projetées dans les environs immédiats de ce site naturel de grande valeur détruisent les perspectives sur le site depuis la partie haute de la rue des Chats;

Considérant que l'important dénivelé du terrain par rapport à la voirie conduit à constater que la stricte application de la prescription relative à la hauteur sous corniche implique l'élévation de quatre niveaux côté jardin, face au site classé du Kattebroek; que ce gabarit est excessif dans le contexte des constructions existantes ainsi qu'au regard des perspectives sur le site classé ou à partir de celui-ci;

Considérant, en ce qui concerne la volumétrie du projet, que, d'une part, la profondeur des constructions atteindra 10,50 m, alors que les maisons construites aux n°159 à 165 de la rue des Chats ne s'étendent que sur 9 m de profondeur tant en mitoyenneté qu'en façade latérale;

Que d'autre part, avec une largeur de 14 m (2 x 7m) et une hauteur de 11,40 m en façade arrière, les constructions projetées présentent une proportion proche du cube;

Considérant qu'avec de telles caractéristiques volumétriques et l'effet de masse qu'il induit, le projet s'écarte de la typologie courante de ce type d'habitations groupées;

Considérant par ailleurs que le projet ne résout pas le problème du remblai important entre la voirie et les constructions projetées et celui de la distribution des pièces, tributaire d'une implantation du garage au coeur de l'habitation;

Considérant en conclusion que le projet ne s'intègre pas harmonieusement aux caractéristiques paysagères du site, dont le caractère ouvert reste prépondérant;

Que la circonstance que les dimensions des constructions projetées restent, tant en hauteur qu'en profondeur, en deçà des maxima autorisés par les prescriptions du permis de lotir en vigueur, laisse intactes ces carences du point de vue du bon aménagement;

Le permis d'urbanisme est refusé”.

Le recours au Gouvernement introduit le 23 mai 2003 par la s.a. Consortium Immobilier Général contre la décision du Collège d'urbanisme;

Considérant que la requérante rappelle que le bien est situé dans le périmètre d'un lotissement non périmé et que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir. Toutefois, afin de rencontrer les objections émises au cours de la procédure, la requérante propose de modifier son projet dans les limites suivantes:

- suppression d'un niveau afin de n'avoir plus que trois niveaux côté jardin;
- réduction de la profondeur à concurrence de près d'un mètre;
- murs de remblai divisés en plusieurs sections et masqués par un écran de verdure.

Que par ailleurs, selon la requérante, la critique du Collège d'urbanisme liée à la redistribution intérieure des pièces semble totalement étrangère à la question de la meilleure intégration du projet au regard des caractéristiques paysagères du site;

Considérant que la conformité d'une demande de permis d'urbanisme aux prescriptions d'un permis de lotir n'a pas pour effet de priver l'autorité administrative de son pouvoir d'appréciation;

Qu'en l'espèce, à l'époque de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, le terrain sur lequel se situe le projet était situé dans la zone de protection du site du Kattebroeck. En date du 9 mars 2006, le périmètre du site classé a été étendu par un arrêté du Gouvernement et comprend désormais le terrain de la requérante;

Considérant que la Commission Royale des monuments et des Sites ainsi que la commission de concertation ont estimé à juste titre que les constructions projetées détruiraient les perspectives sur le site classé. Ces critiques sont d'autant plus fondées aujourd'hui que le terrain destiné à accueillir le projet fait lui-même l'objet d'un classement comme site. Or, en vertu de l'article 232 du Cobat, il ne peut être exécuté de travaux ou de modification à un tel bien qui soient de nature à lui faire perdre son intérêt selon les critères définis à l'article 206, 1/ du Cobat;

Que l'article 206, 1/, c) du Cobat définit par "site" "toute œuvre de la nature ou de l'homme ou toute œuvre combinée de l'homme et de la nature constituant un espace non ou partiellement construit et qui présente une cohérence spatiale";

Qu'au regard de cette définition, un projet de construction dans le site du Kattebroeck porterait irrémédiablement atteinte à l'intérêt de son classement défini comme suit par l'arrêté du Gouvernement du 9 mars 2006:

"les parcelles complètent la zone humide du 'Kattebroeck' classé le 22.09.1994 dont la préservation est intimement liée au maintien du contexte hydrologique et biologique environnant. Toute intervention sur les prairies contiguës au site déjà classé mettrait en péril les qualités patrimoniales particulières de cette zone semi-naturelle par un assèchement irrémédiable de la zone marécageuse. La poursuite du front de bâtisse le long des voiries bordant les terrains proposés en classement compromettrait irrémédiablement les qualités paysagères des lieux"

Qu'en conclusion, le projet est totalement contraire au bon aménagement des lieux commandé à cet endroit;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition (qui) est prévue à l'article 171 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire a eu lieu le 1^{er} mars 2006»;

Considérant que la partie adverse conteste l'intérêt à agir de la s.a. Egimo au motif que ce n'est pas elle qui a introduit de demande de permis d'urbanisme en la cause;

Considérant que la seconde requérante est propriétaire du terrain sur lequel porte la demande de permis qui a été rejetée par l'acte attaqué; que le propriétaire d'un terrain non bâti dispose de l'intérêt légalement requis pour demander l'annulation de

la décision refusant l'autorisation de construire sur ce terrain même si la demande de permis a été introduite par un tiers; que le recours est recevable dans le chef de la s. a. Egimo;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de la violation de l'article 159 de la Constitution, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit administratif relatif à la motivation interne des actes administratifs et du principe du raisonnable,

en ce que l'acte attaqué justifie le refus de permis litigieux par le motif qu'un projet de construction dans le site du Kattebroeck porterait irrémédiablement atteinte à l'intérêt de son classement tel que défini par l'arrêté du Gouvernement du 9 mars 2006,

alors que cet arrêté de classement du 9 mars 2006 est illégal; qu'en effet, par requêtes des 23 juin et 13 juillet 2006, il a été démontré que cet arrêté viole, d'une part, les articles 103, 105, 224, 225, 228 et 211 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 coordonnant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, le principe général de droit administratif relatif à la motivation interne des actes administratifs et le principe du raisonnable, mais aussi, et d'autre part, les articles 223, § 1^{er}, 3^o, 224, 225 et 229, § 1^{er}, 3^o, du COBAT; qu'elle reproduisent l'argumentation développée à l'appui du recours que la seconde requérante a formé contre cet arrêté;

Considérant qu'un arrêté de classement est un acte individuel; que sa légalité ne peut être contestée devant le Conseil d'Etat que par un recours en annulation, mais non par voie d'exception; qu'en l'espèce, les recours en annulation formés contre cet arrêté ont été rejetés par les arrêts précités du 30 mai 2008; qu'en tant qu'il est invoqué par la première requérante, le moyen n'est pas fondé; qu'en tant qu'il est invoqué par la seconde requérante, il n'est pas recevable en raison de l'autorité de la chose jugée qui s'attache à l'arrêt n° 183.641, rendu sur requête de la même requérante;

Considérant que les requérantes prennent un second moyen de la violation des articles 98, 11^o, 103, 105 et 175 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 coordonnant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit administratif relatif à la motivation interne des actes administratifs et du principe du raisonnable;

en ce que l'acte attaqué motive également le refus de permis litigieux en considérant qu'à l'époque de l'introduction de la demande, le terrain sur lequel se situe le projet était situé dans la zone de protection du site du Kattebroeck et que la CRMS et la commission de concertation avaient estimé à juste titre que les constructions projetées détruiraient les perspectives sur le site classé; qu'il ressort en outre de l'acte attaqué que la partie adverse considère que toute construction est en soi contraire au classement intervenu et que partant, pareil classement induit par sa seule existence l'interdiction de bâtir; que l'acte attaqué décide enfin que le projet est «totalement contraire au bon aménagement des lieux»;

alors qu'il résulte de l'article 103 du COBAT que les lots issus d'un permis de lotir sont destinés à être bâtis et sont donc des terrains constructibles, de sorte que la construction d'immeubles dans le périmètre du lotissement en conformité avec les prescriptions de ce dernier, est de l'essence même de l'autorisation délivrée le 17 septembre 1984; que c'est ce que certains auteurs appellent la «garantie de construire», qui ne dispense certes pas d'obtenir un permis d'urbanisme, mais n'en lie pas moins l'autorité communale dans la mesure où le permis de lotir est présumé exprimer le bon aménagement des lieux; qu'il y a donc un effet créateur de droit qui est attaché à la délivrance d'un permis de lotir, celui-ci ayant d'ailleurs valeur réglementaire, par application de l'article 105 du COBAT; que par ailleurs, le classement d'un site ne peut en soi générer une interdiction générale et absolue de construire; que ce serait radicalement contraire aux prescriptions des articles 98, 11°, et 175 du COBAT qui prévoient de manière expresse la possibilité d'obtenir un permis d'urbanisme même pour un bien faisant l'objet d'une mesure de classement; que certes, toute construction implique inévitablement une modification des perspectives paysagères existantes, quelles que soient les qualités architecturales et d'intégration du projet dans l'environnement existant; qu'en l'espèce, il en a été tenu compte puisque le permis de lotir a été modifié en août 1995 afin, précisément, de créer des percées visuelles sur le site du Kattebroeck; que dès lors, pour que la motivation liée à la «destruction de la perspective paysagère vers le site classé» puisse, le cas échéant, être considérée comme pertinente et adéquate, il aurait fallu à tout le moins qu'elle s'accompagne de considérants précis critiquant les gabarits, l'implantation sur la parcelle, voire l'esthétique des bâtiments et qu'elle réponde en outre aux suggestions faites de supprimer un niveau afin de n'avoir plus que trois niveaux côté jardin, de réduire la profondeur de plus d'un mètre et prévoir des murs de remblai divisés en plusieurs sections et masqués par un écran de verdure; qu'en l'espèce, l'acte attaqué ne contient aucun motif sur ces points; qu'au contraire, il reconnaît que la demande était conforme aux prescriptions du permis de lotir en vigueur et relève même que la première requérante proposait divers aménagements ponctuels, mais sans y avoir aucunement

égard; que c'est donc le principe même d'une construction à l'endroit envisagé qui est dénié, en violation des droits acquis résultant du permis de lotir et des prescriptions des articles 98, 11°, et 175 du COBAT; d'où il suit que le motif déduit de la prétendue destruction des perspectives paysagères sur le site classé et de la prétendue non-conformité au bon aménagement des lieux s'apparente à une clause de style de pure circonstance, inacceptable tant en fait qu'en droit;

que dans le mémoire en réplique, elles font valoir que la partie adverse s'abstient, à l'instar de l'arrêté attaqué, d'aborder les articles 103 et 105 du COBAT relatifs au permis de lotir et à sa portée réglementaire alors que le titulaire de pareil permis est en droit d'y voir «une garantie de construire» qui ne dispense pas d'obtenir un permis d'urbanisme mais n'en lierait pas moins l'autorité délivrante dans la mesure où le permis de lotir est réputé exprimer le bon aménagement des lieux; qu'elles affirment que l'article 98, 11°, du COBAT est relatif à l'octroi d'un permis d'urbanisme ayant pour objet «la modification de tout ou partie d'un bien classé», qu'il appartient à l'autorité qui entend refuser un permis d'urbanisme de préciser concrètement en quoi le projet porterait, le cas échéant, atteinte à l'intérêt du classement pour l'application de l'article 232 du COBAT et que le motif de l'acte attaqué relatif aux qualités paysagères des lieux équivaut à une clause de style dès lors que toute construction implique inévitablement une modification des perspectives paysagères existantes; que la motivation n'aurait, écrivent-elles, été pertinente que si elle avait été accompagnée de considérants précis critiquant les gabarits, l'implantation voire l'esthétique des bâtiments et si elle avait répondu aux suggestions faites par elles au gouvernement à l'occasion de leur recours de supprimer un niveau, de réduire la profondeur et de prévoir des murs de remblai divisés en plusieurs sections et masqués par un écran de verdure; qu'elles concluent que la motivation critiquée s'apparente à une considération générale et tendrait à ériger en règle que le principe même d'une construction à l'endroit envisagé doit être refusé, ce qui ne se peut, pareille motivation n'étant pas légalement admissible;

que, dans le dernier mémoire, elles marquent leur désaccord avec le rapport lorsqu'il énonce que ce serait «l'endroit choisi» pour implanter le projet, objet de la demande de permis, qui ferait perdre au classement intervenu son intérêt, laissant sous-entendre que situé à un autre endroit, voire présenté autrement, il aurait pu recevoir meilleur accueil, toute construction n'étant pas «en soi» contraire au classement; qu'elles estiment que l'on ne peut ignorer que le périmètre d'un lotissement et la division de ce bien en lots ne permettent pas de choisir une implantation, celle-ci résultant précisément des prescriptions du permis de lotir, et que la première requérante a fait des suggestions d'adaptation substantielles dans son recours au Gouvernement (supprimer un niveau, réduire la profondeur de plus d'un mètre et prévoir des murs de remblai divisés en

plusieurs sections et masqués par un écran de verdure), mais que l'acte attaqué a préféré les ignorer et surtout ne pas y répondre; qu'elle ajoute que la partie adverse n'a prêté aucune attention à la modification du permis de lotir obtenue en 1995, qui ne portait pas sur la parcelle litigieuse, mais qui démontre que des solutions différentes pour réduire la densité du bâti et créer des percées visuelles sur la végétation du site du Kattebroeck existent, et qu'une amélioration du bon aménagement des lieux est parfaitement possible sans pour autant porter atteinte aux droits patrimoniaux des propriétaires concernés; qu'elle soutient que la référence faite par la requête à cette modification du permis de lotir était pertinente et que s'abstenir d'en examiner l'incidence relève d'une motivation non légalement admissible; qu'elle relève que le rapport admet que «si l'arrêté attaqué ne contient plus de condition particulière de conservation impliquant l'interdiction totale de construire, l'intérêt qui a justifié le classement critiqué rend le droit de construire assez théorique», et indique qu'un droit de construire théorique emporte en réalité une interdiction de bâtir, en violation des dispositions visées au moyen, et plus spécialement de l'article 98,11°, du COBAT;

Considérant que le motif déterminant de l'arrêté attaqué est qu'un projet de construction dans le site classé du Kattebroeck porterait irrémédiablement atteinte à l'intérêt du classement que définit l'arrêté du 9 mars 2006; que cet arrêté fait de la sorte application de l'article 232, 2°, du COBAT qui interdit d'utiliser un bien classé ou d'en modifier l'usage de manière telle qu'il perde son intérêt selon les critères définis à l'article 206, 1°; qu'il expose concrètement les raisons pour lesquels son auteur considère que le projet de construction litigieux porte atteinte aux valeurs qui sont à la base du classement, soit par des motifs propres, soit par référence à l'arrêté du 9 mars 2006, qu'il cite, soit par référence aux avis défavorables de la Commission royale des Monuments et des Sites et de la commission de concertation, dont il reproduit le texte; qu'il motive ainsi, par des raisons légalement admissibles, le refus du permis d'urbanisme au regard de la police de la protection du patrimoine immobilier;

Considérant que tout classement d'un bien immobilier n'emporte pas nécessairement interdiction de bâtir; qu'en l'espèce toutefois, compte tenu des motifs et des conditions du classement, il est exact, comme le relèvent les requérantes, que le classement emporte effectivement une telle interdiction, même pour les parcelles qui font partie d'un permis de lotir;

Considérant que si le permis de lotir a valeur réglementaire, ses effets sont déterminés aux articles 106 et suivants du COBAT: ils concernent la délivrance des

certificats et permis d'urbanisme, les formalités à respecter par les notaires, l'exécution des charges d'urbanisme imposées par le permis, les mentions à insérer dans les publicités et l'effet sur les servitudes existantes; qu'aucun de ces effets n'est en relation avec un éventuel classement des biens; que les effets du classement sont déterminés par les articles 231 et suivants du COBAT, qui ont valeur législative et priment sur un acte de valeur réglementaire, de surcroît antérieur au classement; que, nonobstant l'existence du permis de lotir, la partie adverse a légalement déduit de l'arrêté de classement que le permis de bâtir sollicité ne pouvait être délivré, quels que soient les aménagements que la première requérante avait suggéré d'apporter à la construction projetée; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à charge des parties requérantes, à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le vingt-six juin deux mille huit par :

M. LEROY,	président de chambre,
M. QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M. GAYIBOR,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

K. T. GAYIBOR.

M. LEROY.

