

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 215.303 du 23 septembre 2011

A. 178.316/XV-1458

En cause : **1. VERBOVEN** Simone,
2. SCHNOCK André,
3. HARTLAND-SWANN Julian,

ayant élu domicile chez
Me T. VANDENPUT, avocat
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,

ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 novembre 2006 par Simone VERBOVEN, André SCHNOCK et Julian HARTLAND-SWANN, qui demandent l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 août 2006 déclarant recevable et fondé le recours introduit par la société LEYSTERDAEL contre le refus de permis d'urbanisme de la commune de Woluwe-Saint-Lambert et lui accordant ainsi le permis sollicité en vue de la construction de deux immeubles à appartements entre les n^{os} 100 et 102 boulevard de la Woluwe à Woluwe-Saint-Lambert;

Vu l'arrêt n° 176.526 du 8 novembre 2007 ordonnant la suspension de l'exécution du même acte;

Vu la demande de poursuite de la procédure de la partie adverse;

Vu l'arrêt n° 213.265 du 17 mai 2011 rouvrant les débats en vue de la poursuite de l'instruction de l'affaire;

Vu le rapport complémentaire de M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport complémentaire aux parties, la demande de poursuite de la procédure de la partie adverse, et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 2 août 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 septembre 2011;

Entendu, en son rapport, M. Ph. QUERTAINMONT, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me M.-L. GIOVANNELLI *loco* Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent ainsi qu'il suit:

1. Le 30 septembre 2004, la société anonyme LEYSTERDAEL sollicite auprès du collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-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.

À 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 le 13 décembre 2004 l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (ci-après la C.R.M.S.).

Le 5 janvier 2005, la C.R.M.S. émet un avis défavorable sur l'occupation des parcelles concernées par la demande. Cet avis est ainsi motivé:

« 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 œuvre 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».

3. Une enquête publique organisée du 18 mars au 1^{er} avril 2005 donne lieu à 356 réclamations adressées à l'autorité communale.

Le 14 avril 2005, la commission de concertation se prononce défavorablement, dans les termes suivants:

« [...]

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'a.s.b.l. 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 DÉFAVORABLE».

4. Le 10 mai 2005, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision repose essentiellement sur 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'a.s.b.l. 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».

5. Le 23 juin suivant, la société LEYSTERDAEL forme un recours auprès du Collège d'urbanisme et dépose 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 Woluwe-Saint-Lambert» de l'ingénieur agronome B. LAFFINEUR mandaté par la demanderesse de permis.

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

6. Par un arrêté daté du 31 août 2006, le Gouvernement accorde le permis sollicité. Cet arrêté 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 œuvre 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'a.s.b.l. 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 Woluwe-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 PRAS;

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° 40bis "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'ilot 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'ilot 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 Woluwe-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 Woluwe-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.

[...].»;

7. Cet arrêté constitue l'acte attaqué devant le Conseil d'État.

Dans le recours, les requérants indiquent que leurs immeubles sont situés à quelques mètres à peine du site d'implantation des deux immeubles projetés ainsi que de la zone de protection du site classé de la ferme Hof-ten-Berg. Ils dénoncent, entre autres, l'atteinte au milieu naturel existant par le projet litigieux et ils soulignent les caractéristiques de cet espace semi-naturel composé notamment d'une zone de boisement et d'une zone humide;

Considérant que, dans le cours de son instruction du dossier, l'auditeur-rapporteur avait interrogé les parties sur la mise en œuvre effective du permis délivré le 31 août 2006 et sur l'existence d'une éventuelle prorogation par le demandeur; qu'en réponse, la Région de Bruxelles-Capitale avait estimé que sur la base de l'article 101 nouveau du CoBAT, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2010, «le délai de péremption du permis litigieux est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure au Conseil d'État», tandis que dans leur dernier mémoire les requérants s'étaient ralliés «à titre principal, à la thèse de la péremption de l'acte attaqué»;

Considérant que, par son arrêt n° 213.265 du 17 mai 2011, le Conseil d'État a considéré que, lorsque l'exécution d'un permis a été suspendue – ce qu'il est advenu en l'espèce par l'arrêt n° 176.526 du 8 novembre 2007 –, son bénéficiaire ne peut le mettre en œuvre et qu'on ne peut dans ces conditions pas inférer de l'absence de commencement des travaux que le bénéficiaire du permis ait renoncé à son projet, en sorte qu'un permis suspendu par un arrêt du Conseil d'État ne se périmé pas aussi

longtemps que dure la suspension; que le même arrêt n° 213.265 a dès lors décidé qu'il y avait lieu de poursuivre l'instruction de l'affaire;

Considérant qu'à l'appui de leur recours en annulation les requérants soulèvent notamment un moyen, le deuxième de leur requête, 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 originairement déposée; qu'ils observent notamment que le plan d'eau et la zone humide, originairement 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;

que les requérants concluent 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 la société LEYSTERDAEL avait déposé, lors de l'audition prévue dans le cadre du 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; que la partie adverse 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'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'article 191 du CoBAT, dont la violation est alléguée par les requérants, 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 soutient l'acte attaqué, le caractère accessoire des modifications apportées au projet ne peut se déduire de ce qu'elles portent uniquement sur l'aménagement des abords, ces modifications 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 qu'il ressort du dossier que 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, mais que, dans le cadre du recours introduit au Gouvernement régional contre le refus de permis, la société 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 à propos de la suppression des 17 emplacements de parking prévus en surface, 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 vives, émises notamment par la Commission royale des monuments et des sites, à l'encontre du projet initial qui supprimait la mare; que ne peut raisonnablement être qualifiée 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; qu'en outre, 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 fondé;

Considérant que les requérants soulèvent un autre moyen, le quatrième de leur requête, pris 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»;

que les requérants estiment que les réclamations étaient 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 inondations du «Woluwe Shopping Center» et des tunnels souvent impraticables du boulevard de la Woluwe; qu'ils constatent que l'arrêté attaqué est muet sur ce point;

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué résume lui-même les points évoqués par les réclamants 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 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 la société LEYSTERDAEL 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 tiennent 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 de l'ensemble 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 sont de nature à éclairer les requérants sur les raisons pour lesquelles elle 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 fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, lesquels, même s'ils étaient jugés fondés, ne pourraient conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le 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 Woluwe-Saint-Lambert.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1050 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt-trois septembre deux mille onze par:

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	Ph. QUERTAINMONT,	conseiller d'État,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
M.	R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY