

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**

**A R R Ê T**

n° 225.151 du 18 octobre 2013

A. 201.135/XV-1613

En cause :           **1. a.s.b.l. SOS KAUBERG UCCLA-NATURA,**  
                          **2. HIJE** Alain,  
                          **3. BELLEFOND** Robert,  
                          **4. BAEKELMANS-VERTENEUIL** Thérèse,  
                          ayant élu domicile chez  
                          Me J. SAMBON, avocat,  
                          rue des Coteaux 227  
                          1030 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune d'Uccle**  
représentée par le collège communal.
- 2. la région de Bruxelles-Capitale,**  
représentée par son Gouvernement.  
ayant élu domicile chez  
Me J.-P. LAGASSE, avocat,  
place de Jamblinne de Meux 41  
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

- 1. la s.a. Matexi Projects,**  
qui déclare reprendre l'instance en remplacement de :  
- la s.a. Wilma Project Development (Wilma)  
- la s.a. Maatschapij tot exploitatie van onroerend (Matexi)

- 2. la s.a. Besix Real Estate Development,**

Formant à elles deux **la société momentanée ENGELAND,**  
ayant tous élus domicile chez  
Mes M. KESTEMONT & Fr. DE MUYNCK, avocats,  
rue de Loxum 25  
1000 Bruxelles.

---

**LE CONSEIL D'ÉTAT, XV<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 18 juillet 2011 par l'a.s.b.l. «SOS Kauwberg Uccle-Natura», Alain Hije et Thérèse Baekelmans-Verteneuil, qui demandent l'annulation du permis de lotir délivré le 8 février 2011 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle à la société momentanée Engeland pour un bien sis rue Engeland et chemin du Puits à Uccle;

Vu l'ordonnance du 12 octobre 2011 qui accueille la demande d'intervention introduite le 9 septembre 2010 par la s.a. Wilma Project Development (Wilma), la s.a. Besix Real Estate Development et la s.a. Maatschapij tot exploitatie van immobielien (Matexi), formant à elles trois la société momentanée Engeland;

Vu la déclaration de reprise d'instance par la s.a. Matexi Projects des s.a. Wilma Project Development (Wilma) et s.a. Maatschapij tot exploitatie van immobielien (Matexi);

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 9 septembre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 1<sup>er</sup> octobre 2013 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Mme L. JERKOVIC, secrétaire d'administration-juriste, comparaisant pour la première partie adverse, Me G. VANHAMME, *loco* Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse et Me Fr. DE MUYNCK, *loco* Me M. KESTEMONT, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

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

### *Faits*

Après avoir introduit une première demande de permis de lotir pour un bien sis rue Engeland et chemin du Puits à Uccle, qu'elle retirera, la Société momentanée Engeland introduit une nouvelle demande de permis de lotir pour le même bien le 8

décembre 2003. Cette demande est accompagnée d'un rapport sur les incidences environnementales.

Le 19 janvier 2004, la Région de Bruxelles-Capitale informe le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle que le dossier est complet et elle lui demande d'organiser une enquête publique aux motifs que la demande porte sur des actes et travaux d'une propriété plantée de plus de 5000 m<sup>2</sup> et qu'une voie de communication est créée. Cette enquête a lieu du 2 février au 2 mars 2004; le procès-verbal de clôture établi le 16 mars renseigne 371 lettres d'observations ou de réclamations dont 285 identiques. Le 31 mars, la commission de concertation recommande par 5 voix contre 2, au Gouvernement de faire réaliser une étude d'incidences; l'avis minoritaire est favorable sous conditions. Le 29 avril, le Gouvernement décide qu'«une étude d'incidences doit être réalisée à l'appui de la demande de permis de lotir n° 476*bis* pour les circonstances exceptionnelles relatives à la mobilité et à l'hydrographie». Cette étude, réalisée par le bureau «Atelier 50» est clôturée le 24 août 2005. Le 6 septembre, la société momentanée Engeland fait part de sa décision d'amender sa demande pour la rendre compatible avec les conclusions de l'étude d'incidences, et elle transmet le 15 novembre 2005 sa demande amendée. Le 21 novembre, le fonctionnaire délégué charge la commune d'organiser une nouvelle enquête publique; celle-ci a lieu du 26 novembre au 25 décembre; elle suscite 206 lettres d'observations ou de réclamations, dont 127 lettres-types et une pétition de 103 signatures. Le 22 février 2006, la commission de concertation émet un avis favorable à condition que le projet soit adapté sur une série de points que l'avis détaille.

Le 28 février, le collège des bourgmestre et échevins fait sien l'avis de la commission de concertation moyennant deux amendements.

Le 4 mai, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel. Le 22 août, le collège émet un nouvel avis qu'il transmet au demandeur de permis le 31 en lui demandant l'envoi de plans modifiés afin de répondre aux observations qu'il formule.

Une procédure de classement entamée en mars 2007 sur ordre du président du tribunal de première instance de Bruxelles siégeant en référé aboutit le 4 décembre 2008 à une décision de ne pas procéder au classement du plateau Engeland comme site.

Parallèlement à la procédure de demande de permis de lotir, les autorités sont saisies d'une demande de déplacement de trois sentiers vicinaux.

Le 24 juin 2010, le conseil communal d'Uccle délibère de la création des voiries publiques entraînée par le projet. Il «approuve le projet de voirie et d'espaces publics, leur statut public et leur type d'aménagement tels que prévus par la demande de permis de lotir n° 476*bis* modifiée en application de l'article 191 du CoBAT». Le permis de lotir est délivré le 8 février 2011. C'est l'acte attaqué;

## *Moyens*

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 2, 3, 13, 17, 24, 25, 26, 28 et 29 du CoBAT, de la violation du plan régional de développement arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mars 1995, de la violation du principe d'utilité de l'enquête publique, de l'absence ou de l'erreur dans les motifs, de l'absence de justification d'un revirement d'attitude, des principes de bonne administration et de l'excès de pouvoir; qu'ils reprochent à la commune d'Uccle d'avoir octroyé le permis de lotir attaqué sur la base de l'affectation en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS qu'ils critiquent,

en ce que le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis de lotir sollicité au regard de l'affectation des espaces constructibles en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol,

alors que l'affectation du plateau Engeland en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol est irrégulière au regard des dispositions visées au moyen;

qu'ils exposent que les terrains litigieux étaient affectés

– en zone de réserve foncière par le plan de secteur et par le plan régional de développement, arrêté le 3 mars 1995,

– partiellement en zone de réserve foncière et partiellement (la partie nord-est) en zone verte de haute valeur biologique (Z.V.H.V.B.), par le projet de plan régional d'affectation du sol arrêté le 30 août 1999;

qu'ils indiquent:

– que la commune d'Uccle préconisait également de les maintenir en zone de réserve foncière dans son avis sur le projet de PRAS, et que, lors de l'enquête publique sur le projet de PRAS, ils ont demandé:

- d'affecter le site en zone verte car il est important au niveau du maillage vert,
- d'affecter le site en zone verte à haute valeur biologique vu sa haute valeur biologique,
- de ne pas affecter une partie du site en zone de logement,
- d'inscrire la valeur biologique sur la zone de réserve foncière,
- de protéger le site à long terme dans une optique de développement durable;

– qu'une seule réclamation demandait de permettre l'urbanisation de cette partie de l'îlot, concerné par le projet, pour affectation résidentielle;

– que la Commission régionale de développement émit un avis mettant majoritairement en évidence la protection du site soit par le statut de réserve foncière, soit par le statut de zone verte ou de zone verte de haute valeur biologique;

– que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a, dans le PRAS du 3 mai 2001, placé le site pour ses parties nord et est en zone de haute valeur

biologique, pour sa partie centrale en zone d'habitation à prédominance résidentielle et, pour deux parties situées au sud-ouest, le long du chemin du Puits, en zone verte;

qu'ils estiment que cette décision du Gouvernement constitue un revirement d'attitude non suffisamment justifié qui ne rencontre ni l'avis de la C.R.D. ni les observations émises lors de l'enquête publique;

qu'ils relèvent que dans l'arrêté du 3 mai 2001 arrêtant le PRAS, le Gouvernement se fonde sur une réclamation comportant «la demande d'urbaniser une partie du plateau Engeland (...) motivée par la présence d'un permis de lotir sur la rive ouest du Borreweg<sup>1</sup> et qu'il s'indique d'autoriser la possibilité d'urbaniser le coté est du Borreweg ne faisant pas l'objet d'une affectation préférentielle en zone verte», et que, sur cette base, le Gouvernement a estimé que, puisque «la rive sud-ouest du chemin du Puits faisant face au site a été urbanisée par le biais de permis de lotir», «il s'indique de permettre la possibilité de construction de maisons en vis-à-vis et dans les parties ne faisant pas l'objet d'une affectation préférentielle en ZV<sup>2</sup>»; qu'ils font valoir qu'une telle motivation constitue un revirement d'attitude non suffisamment justifié, que dans le projet de PRAS (arrêté du 30 août 1999), le Gouvernement avait maintenu le plateau Engeland en zone de réserve foncière, ce qui impliquait que cette zone devait être maintenue dans sa situation existante de fait tant que la nécessité de son affectation ne serait pas été démontrée, et que si le Gouvernement entendait ne plus maintenir le régime protectionnel de la zone de réserve foncière, il lui appartenait de justifier ce changement d'appréciation, en se fondant sur les réclamations émises, qui devraient exprimer et démontrer la nécessité d'une réaffectation du plateau Engeland; qu'ils ajoutent qu'il en va d'autant plus ainsi que la grande majorité des membres de la C.R.D. préconisait le maintien en zone de réserve foncière, compte tenu du régime de cette zone, alors que la majorité des autres membres préconisait un régime encore plus renforcé (zone verte ou zone verte de haute valeur biologique); que selon eux, invoquer le fait que «la rive sud-ouest du chemin du Puits faisant face au site a été urbanisée par le biais de permis de lotir» est inadéquat, car, d'une part, il s'agit d'un motif d'ordre urbanistique (et non planologique) peu pertinent, dont l'application généralisée conduirait à supprimer toutes les zones de réserve au motif que les zones adjacentes sont urbanisées, et, d'autre part, l'urbanisation de la rive sud-ouest du chemin du Puits est une donnée existante et connue du Gouvernement lors de l'adoption du projet, qui n'avait pas empêché l'affectation en zone de réserve foncière; qu'ils soutiennent qu'il appartenait au Gouvernement d'exprimer les motifs nouveaux qui justifiaient la nécessité d'urbaniser cette zone, motifs qu'il devait trouver dans les réclamations et observations émises s'il ne désirait pas recommencer l'enquête publique; qu'ils exposent qu'une telle motivation ne rencontre ni l'avis de la C.R.D., ni les autres réclamations émises, qui, dans leur majorité, demandaient de renforcer la protection

---

<sup>1</sup> Chemin du Puits.

<sup>2</sup> Zone verte.

du patrimoine naturel du plateau Engeland par une affectation en zone verte ou en zone verte de haute valeur biologique, compte tenu notamment de l'importance du plateau au niveau du maillage vert, ni l'opinion de la commune d'Uccle, qui demandait le maintien du statut de réserve foncière; qu'ils notent qu'alors que le Gouvernement reconnaît les «qualités biologiques du couvert végétal» et le «caractère paysager» du site, ces demandes ne sont pas suivies au motif «que l'évaluation des qualités biologiques de l'espace vert du plateau Engeland ne lui permet pas d'être qualifié de Z.V.H.V.B. pour l'intégralité du site», et ajoutent que si ce motif permet de comprendre pourquoi tout le plateau Engeland n'est pas affecté en Z.V.H.V.B., il ne permet cependant pas de comprendre pourquoi sont rejetées les demandes de l'affecter en zone verte; qu'ils font aussi valoir, plus fondamentalement, que les objectifs de planification et de développement régional dans le cadre du développement durable sont, conformément à l'article 17 du PRAS (lire du CoBAT), arrêtés dans le plan régional de développement, et que, au plan régional de développement arrêté le 3 mars 1995, le plateau Engeland était également affecté en zone de réserve foncière, et que la motivation du PRAS n'expose pas en quoi celui-ci estime devoir s'écarter, pour des motifs adéquats au regard des articles 2, 3 et 17 du CoBAT, du statut de réserve foncière, compte tenu de la nature de cette affectation; qu'ils en concluent que le Gouvernement n'a pas valablement justifié et motivé la modification de l'affectation du plateau Engeland par rapport au projet de PRAS, de sorte que l'affectation en zone d'habitation à prédominance résidentielle est irrégulière et que le permis de lotir fondé sur cette affectation est également irrégulier;

qu'en réplique et dans le dernier mémoire, ils retracent les différentes affectations du site concerné et constatent que le projet de PRAS conserve la zone de réserve foncière dans la partie ouest, que cette zone disparaît dans le PRAS et qu'il y a donc bien un revirement qui devait être motivé sur la base des réclamations émises qui devaient exprimer et démontrer les nécessités de réaffectation du plateau Engeland; qu'à ce sujet, ils invoquent:

- le projet de plan communal de développement de la commune d'Uccle, où le dossier de base du 14/10/1997 estime la partie du plateau inapte à un développement du bâti;
- l'avis de la commune d'Uccle qui préconisait le maintien de la zone de réserve foncière pour la partie concernée par le permis attaqué;
- toutes les réclamations sauf une seule, qui demandaient la préservation du site;
- l'avis de la C.R.D., qui met en évidence la nécessité de protection soit par le statut de zone verte ou de zone verte de haute valeur biologique, soit par le statut de réserve foncière;

qu'ils affirment que seules les justifications de l'arrêté du 3 mai 2001 peuvent être retenues, à l'exclusion des justifications émises dans les écrits de procédure, que la seule motivation est l'existence d'un permis de lotir sur la rive ouest du Borreweg,

qu'ils jugent inappropriée; qu'en plus de ce qu'ils exposent dans la requête, ils font valoir que le motif d'ordre urbanistique est extrinsèque aux caractéristiques et qualité du site lui-même, et que la carte d'évaluation biologique établie par l'I.B.G.E. en 2000 et reprise dans le P.R.D. 2 montre la richesse de l'ensemble du plateau Engeland inscrit en zone de haute et de très haute valeur biologique; qu'ils expliquent les critères retenus (rareté, qualité biologique, vulnérabilité écologique et valeur de remplacement) pour arriver à cette conclusion, et affirment que la carte est un outil essentiel; qu'ils reprochent au motif selon lequel les qualités biologiques du plateau ne permettent pas de le classer entièrement en Z.V.H.V.B. de ne pas justifier l'abandon, par le PRAS, de la zone de réserve foncière du projet ni le fait que la zone doit être urbanisable plutôt que protégée comme demandé dans les réclamations; qu'ils citent un extrait de l'étude d'incidences élaborée dans le cadre de la demande de permis de lotir, qui tendrait à justifier un déplacement des lots F et G pour agrandir la zone verte du lot E qui y gagnerait en qualité par une superficie plus grande, ce qui serait favorable à une plus grande biodiversité et pourrait améliorer l'organisation des zones de lisière et de transition; qu'ils retiennent que les zones vertes visent la protection de la typologie de la rue Engeland et du chemin du Puits; qu'ils estiment que si l'affectation en Z.V.H.V.B. ne se justifiait pas, «rien n'empêchait d'affecter l'ensemble de la zone de réserve foncière en zone verte»; qu'ils réitèrent leur critique vis-à-vis de la motivation de l'arrêté de 2001 par rapport à l'avis de la C.R.D.; qu'ils estiment qu'hormis les deux membres qui se sont abstenus, tous les autres demandaient que le site soit protégé; qu'ils dénoncent une interprétation tendancieuse de l'avis par les parties adverses (le maintien en zone de réserve foncière ne signifie pas que la zone sera urbanisée dans le futur; les membres de la C.R.D. ont émis des réserves quant à une «éventuelle urbanisation», et tous ses membres sauf deux, souhaitaient qu'un régime de protection soit maintenu); qu'ils ajoutent qu'«aucun critère basé sur la qualité biologique n'a été mis en œuvre pour déterminer le contour de la zone urbanisable, dessinant arbitrairement un trapèze irrégulier, qui ne tient pas compte des zones de valeur biologique les plus intéressantes relevées sur la carte de l'I.B.G.E.»;

Considérant que la motivation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol comporte les passages suivants:

« Considérant que des réclamants font des considérations générales sur le traitement des zones de réserves foncières;

Que des réclamants demandent une approche globale quant au traitement des zones de réserves foncières, afin qu'il ne soit pas créé systématiquement une zone verte non justifiée; Qu'une gestion cohérente de ces zones impliquerait une répartition équitable et urbanistique entre la réalisation d'un espace vert et l'habitat en affectant entièrement ces zones en zone verte ou maintenir un front habitable selon les caractéristiques du lieu;

Que les réclamants proposent une mise en espace vert de toutes les réserves foncières, ces sites étant en pratique inconstructibles;

Que certains réclamants demandent de mettre ces quatre zones de réserves foncières en zone verte de haute valeur biologique;

Que des réclamants demandent d'affecter les sites semi-naturels des zones de réserve foncière au projet de plan, en zone verte ou en zone verte de haute valeur biologique, au motif que plusieurs de ces sites semi-naturels présentent un réel intérêt écologique et social;

Que plusieurs réclamants demandent que le sort des zones de réserves foncières soit réglé de manière définitive par le plan;

Alors que l'examen de ces zones révèle qu'elles sont caractérisées par de vastes espaces verts de valeur biologique élevée à très élevée;

Que la valeur biologique de ces zones rend l'urbanisation de celles-ci difficile, voire impossible;

Que leur statut de réserve foncière est une forme de protection précaire;

Que la politique d'amélioration du cadre de vie poursuivie par le présent plan s'exprime par la protection des espaces verts existants mais également par la volonté de dégeler des situations paralysantes et spéculatives telles les réserves foncières en les affectant, contribuant ainsi à valoriser le paysage urbain bruxellois et à établir un statut juridique qui fixe la situation existante de ces sites;

Qu'une part importante de ces réserves foncières bénéficie déjà d'une protection due à leur classement ou à leur inscription sur la liste de sauvegarde et méritent, par conséquent, une affectation en zone verte;

Considérant que des réclamations portent sur une partie d'îlot affectée en zone de réserve foncière au projet de plan d'un grand îlot situé à Uccle, entre la ligne 26 de la SNCB, le chemin du Puits, la rue Engeland, l'Institut Pasteur et le cimetière;

Que la demande vise à permettre l'urbanisation de cette partie de l'îlot pour affectation résidentielle;

Que d'autres demandes souhaitent voir une partie de la zone affectée en ZV, demandes auxquelles il est répondu par ailleurs;

Que la rive sud-ouest du chemin du Puits faisant face au site a été urbanisée par le biais de permis de lotir et qu'il s'indique de permettre la possibilité de construction de maisons en vis-à-vis et dans les parties ne faisant pas l'objet d'une affectation préférentielle en ZV;

Que la rue Engeland présente, dans son tronçon entre ses deux carrefours avec l'avenue de la Gazelle, une typologie et un bâti dont il s'indique de préserver, voire de renforcer le caractère paysager;

Que la superficie et le contour de la zone qui peut être urbanisée doivent en conséquence être étudiés en vertu des qualités biologiques du couvert végétal et de sorte à ne pas porter atteinte au caractère de la rue, notamment par la création d'importants carrefours;

Qu'à cet égard, le maintien d'espaces verts du côté de la rue Engeland et dont le tracé peut être précisé par plan particulier d'affectation du sol ou permis de lotir s'impose, de pair à un accès à trouver préférentiellement au sud de la zone, le long de la ZEIC<sup>3</sup>;

Qu'il s'indique en conséquence d'accéder à la demande et d'affecter une partie du site en ZHPR<sup>4</sup>, selon le tracé repris sur la carte des affectations;

Considérant que diverses réclamations portant sur la zone de réserve foncière Engeland consistent à proposer des solutions différentes, à savoir:

---

<sup>3</sup> Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

<sup>4</sup> Zone d'habitation à prédominance résidentielle.

- Qu’une demande vise à permettre l’urbanisation d’une partie de la zone de réserve foncière comprise entre la ligne n° 26 du chemin de fer, le Borreweg et la rue des Gazelles;
- Qu’une demande propose d’affecter le site en ZV car il est important au niveau du maillage vert;
- Qu’une réclamation insiste sur la haute valeur biologique de ce site et demande d’affecter le site en ZVHVB<sup>5</sup>;
- Que des réclamants demandent de ne pas affecter une partie du site en zone de logement;
- Que certains réclamants sollicitent l’inscription de la valeur biologique sur la zone de réserve foncière;
- Que d’autres réclamants ont le souci de protéger le site à long terme dans une optique de développement durable;

Alors que l’avis de la CRD est partagé;

Alors que la demande d’urbaniser une partie du plateau Engeland est motivée par la présence d’un permis de lotir sur la rive ouest du Borreweg et qu’il s’indique d’autoriser la possibilité d’urbaniser le coté est du Booreweg ne faisant pas l’objet d’une affectation préférentielle en zone verte;

Que l’évaluation des qualités biologiques de l’espace vert du plateau Engeland ne lui permet pas d’être qualifié de ZVHVB pour l’intégralité du site;

Que le Borreweg présente néanmoins une typologie paysagère et un bâti dont il s’indique de préserver, voire de renforcer le caractère paysager;

Que la superficie et le contour de la zone qui peut être urbanisée, doivent être étudiés en conséquence des qualités biologiques du couvert végétal de sorte à ne pas porter atteinte au caractère de la rue;

Qu’en égard à ces considérations, il s’indique d’affecter une partie du site le long du Borreweg et la rue Engeland en ZV selon le tracé repris sur la carte des affectations;

...

Considérant que des réclamations en sens divers concernent la zone de réserve foncière “Engeland”;

Qu’une demande propose d’affecter le site en zone verte car il est important au niveau du maillage vert;

Qu’une réclamation insiste sur la haute valeur biologique de ce site et demande d’affecter le site en fonction de cette caractéristique;

Que des réclamants demandent de ne pas affecter une partie du site en zone de logement;

Que certains réclamants sollicitent l’inscription de la valeur biologique sur la zone de réserve foncière;

Que d’autres réclamants ont le souci de protéger le site à long terme dans une optique de développement durable;

Alors que l’avis de la CRD est partagé entre le maintien de la zone en zone de réserve foncière, et l’affectation de la zone en zone verte à haute valeur biologique;

Qu’il n’existe actuellement pas de droit de construction, ni de droit de lotissement sur le site;

Que le site du (lire: plateau) Engeland et son bois présentent une qualité écologique particulièrement intéressante et une valeur biologique qui lui permet d’être qualifié de haute valeur biologique;

Que la partie de la réserve foncière bordant la zone de ZVHVB présente les mêmes caractéristiques écologiques;

Qu’il s’indique, par conséquent, d’intégrer la partie-est du site du (lire: plateau) Engeland à la ZVHVB; ...

Considérant qu’une association et des particuliers sollicitent la mise en PICHEE<sup>6</sup> des sites suivants: ... le plateau Engeland, ...

<sup>5</sup> Périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Que tous ces lieux recèlent des qualités paysagères, culturelles, historiques ou esthétiques.

Alors que ces PICHEE ne sont pas repris au P.R.D;

Que les périmètres proposés, même s'ils présentent un certain nombre de bâtiments ou sites intéressants du point de vue patrimonial, ne peuvent, pour cette seule raison, être inscrits en PICHEE;

Que la mise en PICHEE d'un site classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde n'apporte aucune protection supplémentaire à cette zone déjà protégée du PRAS, sur lequel se fonde l'acte attaqué;

...

### 3. Zone de réserve foncière

#### a. Prescriptions

Considérant que des réclamants demandent que le PRAS règle définitivement le sort des zones de réserve foncière et supprime dès lors toute réserve foncière dans la Région de Bruxelles-Capitale;

Alors que plusieurs zones de réserve foncière ont reçu leurs affectations, notamment celle du Kauwberg ou celle du Hogenbos, rencontrant ainsi les préoccupations des réclamants;

Que la nécessité d'une affectation du Plateau de la Foresterie n'a pas encore été démontrée; qu'il est dès lors indiqué de maintenir ce Plateau en zone de réserve foncière;

Considérant que des réclamants suggèrent de rédiger la prescription 19 comme suit :

“Ces zones constituent des réserves foncières d'intérêt régional. Elles sont maintenues dans leur situation existante de fait tant que la nécessité de leur affectation n'a pas été démontrée et arrêtée par le Gouvernement. L'aménagement de ces zones est déterminé par PPAS établi selon les dispositions des art. 60 à 65 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. L'aménagement des sites à haute valeur biologique compris dans ces zones peut être réalisé dans les mêmes conditions pour autant que la démonstration de l'impossibilité de trouver ailleurs des terrains pour les affectations envisagées ait été faite”;

Que, comme le relève la CRD, cette formulation est plus claire que celle inscrite dans le projet de PRAS; qu'il y a dès lors lieu de la retenir en l'adaptant à l'existence d'une seule zone de réserve foncière;

Que cependant, afin de donner suffisamment d'indications sur le type d'affectation qui peut être envisagé lors de la reconversion de la zone de réserve foncière, le PPAS doit tout au plus s'inscrire dans le cadre des prescriptions relatives aux zones de forte mixité.»;

Considérant que les développements du moyen consistent à critiquer la motivation et ne sont pas d'ordre public; qu'il n'y a pas lieu d'avoir égard aux éléments exposés pour la première fois dans le mémoire en réplique, qui conduisent à présenter le moyen de manière différente sans avoir laissé la possibilité aux parties adverses et intervenantes de présenter des réponses, notamment aux arguments tirés du projet de plan communal de développement de la commune d'Uccle, de l'avis de la commune d'Uccle, de la carte d'évaluation biologique établie par l'I.B.G.E. en 2000 et de l'étude d'incidences élaborée dans le cadre de la demande de permis de lotir;

Considérant que pour apprécier si la motivation est adéquate, il y a lieu de tenir compte, parmi les motifs de l'arrêté du 3 mai 2001 qui occupent plus de 500

---

<sup>6</sup> Périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

pages du *Moniteur belge*, de ceux qui concernent la zone objet du permis attaqué, lesquels ont été cités ci-avant;

Considérant qu'en raison de l'ampleur de la zone couverte par le PRAS et du nombre très élevé d'observations qui ont été formulées, le Gouvernement a pu répondre succinctement aux observations;

Considérant qu'il a noté, entre autres, la volonté de dégeler des situations paralysantes et spéculatives, ainsi que celle de supprimer les zones de réserves foncières, à l'exception de celle du plateau de la Foresterie;

Considérant que la possibilité de bâtir des deux côtés d'un chemin déjà urbanisé sur l'un d'eux fait suite à une demande formulée au cours de l'enquête; que la motivation du PRAS porte qu'il s'indique de la permettre; qu'il s'agit là d'une appréciation en opportunité qu'il ne revient pas au Conseil d'État de critiquer;

Considérant que plusieurs observations recueillies au cours de l'enquête demandaient qu'une affectation soit donnée à la zone précédemment placée en réserve foncière; qu'une telle réserve est une zone dont l'affectation est temporairement indéterminée, mais que rien n'interdit au Gouvernement d'affecter quand il décide que c'est nécessaire; que le Gouvernement a pu en déterminer l'affectation, et remplacer la réserve foncière en partie par une zone d'habitation, en partie par une zone verte et en partie par une zone verte de haute valeur biologique, pour les motifs reproduits ci-dessus; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2, 3, 13, 24, 28 et 29 du CoBAT, de la violation des prescriptions 10 et 11 du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche ils reprochent à l'acte attaqué de méconnaître la prescription 10 du PRAS relative à la zone verte; qu'ils soutiennent que la zone d'espaces public P11 et une partie de la zone 2 destinée au parking sont situées en zone verte;

qu'en une seconde branche, ils reprochent à l'acte attaqué de méconnaître la prescription 11 du PRAS relative à la zone verte de haute valeur biologique, en ce qu'une zone de lisière de 20 m est inscrite le long des limites sud et sud-ouest du lot E, zone qui se situe en Z.V.H.V.B.; qu'ils observent que la prescription littérale relative au lot E prévoit qu'en zone de lisière «ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel hormis ceux

visant à préserver les personnes et les biens des lots voisins», alors que le PRAS limite les actes et travaux à ceux qui «sont nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel ou des espèces»; qu'ils considèrent que l'illégalité dénoncée est déterminante pour l'admissibilité du projet (implantation d'une zone de lisière indispensable pour assurer la compatibilité des affectations constructives) en renvoyant au 4<sup>e</sup> moyen;

Considérant que la commune d'Uccle répond à la seconde branche que la prescription 2.3.4.2 ne permet que de gérer le massif (limiter la fréquentation des promeneurs aux seuls sentiers, éviter la chute de grands arbres par un entretien préventif, éviter l'envahissement de la zone de transition au sein des lots par des espèces invasives);

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale y répond que le lot E est séparé de la zone bâissable par une zone de lisière (prescription 3.2.4.2), une zone de transition (prescription 3.3.3.11) et une zone de cours et jardins (prescription 3.2.2.7); qu'elle reproduit la prescription 3.2.4.1 (généralités) dans laquelle elle souligne «ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel» et la prescription 3.2.4.2 (zone de lisière) dans laquelle elle souligne «ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel hormis ceux visant à préserver les personnes et les biens des lots voisins»; qu'elle estime que la zone de lisière (à l'intérieur du lot E et en zone verte à haute valeur biologique) reste assujettie aux généralités (prescription 3.2.4.1) si bien qu'il n'y a pas de contradiction avec la prescription 11 du PRAS;

Considérant que les intervenants évoquent la possibilité d'abattre un arbre en cas de danger pour les personnes et les biens qui, même si elle n'est pas prévue par la prescription 11 du PRAS n'est pas interdite; qu'elle note que la prescription 2.3.4.2 se contente de rappeler cette évidence;

Considérant qu'en réplique, sur la première branche les requérants reproduisent la prescription 3.2.7 qui définit les «zones d'espaces publics à céder à la commune» et constatent que les zones P2 et P11 ne sont nullement destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel comme le requiert la prescription 10 du PRAS; qu'ils observent que ni les prescriptions littérales ni les plans n'excluent les actes et travaux visés à la prescription 3.2.7 non conformes à la prescription 10 du PRAS et que seul le lot M5 fait l'objet d'une précision en terme de plantation; qu'ils font valoir que le PRAS n'assimile pas les zones vertes à des zones de circulation ni à leurs compléments usuels et naturels; que si la zone P2 est «aménagée de façon cohérente avec le chemin du Puits», elle reste une zone de voirie

qui déborde sur la zone verte; que, sur la seconde branche, ils estiment que le raisonnement de la Région de Bruxelles-Capitale revient à vider de son contenu la prescription 3.2.4.2., qu'en vertu du principe «*lex specialis* ...», la prescription 3.2.4.2 s'applique à la zone de lisière, que les prescriptions du PRAS relatives aux zones vertes de haute valeur biologique doivent être appliquées strictement; que le PRAS tolère les actes et travaux pour la protection active ou passive du milieu naturel mais ne tolère pas les actes et travaux pour la protection des biens et des personnes des lots voisins dans les zones constructibles; que la gestion du massif invoquée par la commune ne peut être acceptée car le permis de lotir n'est pas un plan de gestion au sens de la directive habitat, et la prescription 3.2.4.2. permet l'abattage non pas en vue d'une gestion écologique mais pour ne pas gêner les lots voisins constructibles; qu'ils rappellent que la zone de lisière représente une superficie de 0,904 ha soit 20 % des 4,326 ha de zone verte de haute valeur biologique et de site Natura 2000;

que, dans le dernier mémoire, ils exposent que l'affectation permettant des circulations de toute nature sur l'ensemble de la zone P11 est en contradiction avec le PRAS; qu'ils ajoutent qu'on ne voit pas pourquoi cette zone est divisée en deux parties qui reçoivent des affectations différentes alors qu'au PRAS elle est entièrement en zone verte; qu'ils indiquent que le permis attaqué place l'angle de la zone P2 en espace public alors qu'elle est en zone verte au PRAS;

Considérant sur la première branche que la zone P11 est affectée en «espace public» sans qu'il soit prévu d'y construire ou d'y aménager des emplacements de parking; qu'au contraire, le plan la renseigne comme «engazonnée»; qu'une telle destination n'est pas incompatible avec le statut de zone verte; que la zone P2 n'est pas située au PRAS en zone verte; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que la zone de lisière est intégrée dans le lot E qui correspond à la Z.V.H.V.B.; et elle jouxte une zone de transition incluse dans les lots B2, B3, B4, D1 et D2;

Considérant que les prescriptions littérales qui figurent à l'annexe G du permis attaqué portent:

– en leur point 3.2.4.1:

« Généralités

Ce lot est destiné à la conservation et à la régénération du milieu naturel de haute valeur biologique.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel.

Ce lot reste accessible au public sauf restriction nécessaire à la conservation et à la régénération du milieu naturel. Au cas où ce lot reste accessible au public:

- au besoin, des clôtures sont établies de part et d’autres des chemins,
- un balisage est placé,
- des panneaux d’informations sont placés aux entrées.»
- en leur point 3.2.4.2:
  - «Zone de lisière (20 mètres)
  - Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel hormis ceux visant à préserver les personnes et les biens des lots voisins»;

Considérant que cette dernière disposition se présente comme une règle plus spécifique que les «généralités» du point 3.2.4.1; qu’en cas de contradiction entre une règle générale et la règle spécifique, c’est la règle spécifique qui prime; qu’il s’ensuit que, selon le permis de lotir attaqué, les actes et travaux «visant à préserver les personnes et les biens des lots voisins» sont autorisés en zone de lisière;

Considérant que selon la prescription 11, alinéa 2 du PRAS, dans une Z.V.H.V.B. «ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel ou des espèces»; que l’autorisation des actes et travaux «visant à préserver les personnes et les biens des lots voisins» n’est pas prévue par le PRAS et est en contradiction avec lui; qu’il convient de l’annuler, sans qu’il y ait lieu, dans le cadre du présent recours, d’examiner si tout ou partie des comportements qu’elle vise ne sont pas susceptibles d’être justifiés sur une autre base légale; que cette disposition est dissociable du reste du permis et que rien ne s’oppose à ce que seul le membre de phrase «hormis ceux visant à préserver les personnes et les biens des lots voisins» soit annulé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 10, 11 et 23 de la Constitution, de la violation des articles 111.A à 111.D, 111.P et 111.V de l’ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l’urbanisme, de la violation des articles 127 à 130, 142 et 148 du CoBAT, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de l’utilité de l’enquête publique, et de l’excès de pouvoir; qu’ils dénoncent l’absence d’enquête publique sur le cahier des charges de l’étude d’incidences sur l’environnement et la violation de l’obligation de motivation formelle et des dispositions imposant cette enquête publique;

qu’en une première branche, ils relèvent que l’acte attaqué fait référence à l’annexe F en précisant qu’elle en fait partie intégrante et que cette annexe indique erronément que le projet de cahier des charges a été soumis à une enquête publique;

qu’en une seconde branche, ils dénoncent l’absence d’enquête publique sur le projet de cahier des charges de l’étude d’incidences; qu’ils reproduisent les articles 111.D, § 1<sup>er</sup>, de l’OPU et 130, § 1<sup>er</sup>, du CoBAT et rappellent les différentes étapes qui précèdent l’adoption du cahier des charges de l’étude d’incidences; qu’ils

reproduisent aussi les articles 111.V de l'OPU et 148 du CoBAT qui s'appliquent lorsque c'est le Gouvernement, sur recommandation de la commission de concertation, qui décide de faire réaliser l'étude d'incidences et considèrent que deux interprétations sont possibles, à savoir:

– selon l'une, comme les articles 111.V de l'OPU et 148 du CoBAT prévoient l'envoi du projet de cahier des charges au collège des bourgmestre et échevins, cet envoi «préside» à l'organisation des mesures de publicité comme prévues aux articles 111.D, § 1<sup>er</sup>, al. 3, de l'OPU et 130, § 1<sup>er</sup>, al. 3, du CoBAT; qu'ils se réfèrent à l'article 42 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement qui fait explicitement le parallélisme entre les deux cas de figure; qu'ils estiment que dans ce cas, la procédure a omis irrégulièrement les mesures de publicité applicables au projet de cahier des charges;

– selon l'autre, aucune mesure de publicité n'est prévue et les articles 111.V de l'OPU et 148 du CoBAT opèrent une discrimination injustifiée qui porterait atteinte aux articles 10, 11 et 23 de la Constitution si bien qu'une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle s'imposerait sur la conformité des articles 111.V de l'OPU et 148 du CoBAT avec les dispositions constitutionnelles précitées;

qu'ils plaident pour une interprétation conforme à la Constitution et ajoutent qu'une transmission à l'autorité communale sans obligation de mesures de publicité serait vaine;

que, dans le mémoire en réplique et le dernier mémoire, ils demandent que la question préjudicielle suivante soit posée à la Cour constitutionnelle:

« L'article 111.V de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, actuellement article 148 du CoBAT, viole-t-il les articles 10, 11 et 23 de la Constitution en ce que les tiers concernés par la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement ne bénéficient pas de mesures particulières de publicité sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences pour les projets soumis à étude d'incidences par décision du Gouvernement, sur recommandation de la commission de concertation, alors que les tiers concernés par la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement pour les autres projets bénéficient de ces garanties procédurales ? »;

que, dans le dernier mémoire, ils relèvent six cas où des études d'incidences sont requises et notent que dans cinq de ces six cas, le cahier des charges de l'étude d'incidences doit être soumis à enquête publique, de sorte qu'il n'y a que dans l'hypothèse présente, où l'étude est décidée par le Gouvernement sur recommandation de la commission de concertation et porte sur un permis d'urbanisme ou de lotir, que le cahier des charges ne doit pas être soumis à enquête; qu'ils détaillent l'intérêt que présente une enquête sur le cahier des charges;

Considérant, sur la première branche, que l'annexe F au permis attaqué porte notamment, à propos de l'étude d'incidences, «que le projet de cahier des

charges a été soumis à enquête publique»; que les parties adverses et intervenantes ne contestent pas qu'il s'agit là d'une erreur;

Considérant que l'erreur dans les motifs exprimés est établie; qu'elle n'affecte toutefois pas une forme substantielle, et que les requérants n'indiquent d'ailleurs pas en quoi cette erreur pourrait avoir faussé l'appréciation des autorités qui se sont prononcées sur le permis attaqué; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que l'article 111.V de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, tel qu'il était applicable au moment où l'étude d'incidences a été ordonnée, était rédigé comme suit:

« § 1. Dans des circonstances exceptionnelles la commission de concertation peut, dans un avis spécialement motivé, recommander au Gouvernement de faire réaliser une étude d'incidences.

§ 2. Lorsqu'il estime qu'il y a lieu de faire réaliser une étude d'incidences, le Gouvernement notifie sa décision au demandeur dans les trente jours de la réception du dossier.

Dans ce cas, le Gouvernement:

1° invite le demandeur à faire parvenir à l'Administration une ou des propositions relatives au choix du chargé d'étude;

2° charge l'Administration d'établir le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences dans les trente jours. En cas de projet mixte le Gouvernement règle les modalités de collaboration entre l'Administration et l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement;

3° détermine, outre les membres désignés à l'article 111, E, la composition du comité d'accompagnement et en informe l'Administration.

Après l'établissement du projet de cahier des charges visé au § 2, alinéa 2, 2°, l'Administration transmet le dossier, avec ses observations éventuelles au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle le projet doit, pour sa partie la plus importante, être exécuté.

Dans les dix jours de la réception de sa composition, l'Administration réunit le comité d'accompagnement. L'Administration tient le comité d'accompagnement régulièrement informé de l'évolution de l'élaboration du projet de cahier des charges de l'étude d'incidences.

Dans les cinq jours de l'établissement du projet de cahier des charges, l'Administration réunit, à nouveau, le comité d'accompagnement et la procédure se poursuit conformément aux articles 111, F, à 111, O.

Lorsqu'il estime une telle étude inopportune, le Gouvernement motive sa décision et transmet le dossier à l'autorité délivrante dans le délai visé au § 2, alinéa 1<sup>er</sup>.

§ 3. Le silence du Gouvernement à l'expiration du délai visé au § 2 équivaut au refus de faire réaliser une étude d'incidences.

§ 4. Lorsque l'étude d'incidences a été réalisée, le dossier soumis à l'enquête publique, conformément à l'article 111, N, comprend en outre:

1° les réclamations et observations adressées au collège des bourgmestre et échevins dans le cadre de l'enquête publique visée aux articles 111, T, et 111, U, ainsi que le procès-verbal de clôture de cette enquête;

- 2° le procès-verbal de la commission de concertation;
- 3° l'avis de la commission de concertation visé au § 1<sup>er</sup>.»

Considérant que ce texte ne prévoit pas d'enquête publique sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences; qu'en effet, une telle enquête est prévue à l'article 111, D, alors que le renvoi qui est fait au § 2, alinéa 5, l'est aux articles 111, F à 111, O;

Considérant que ce texte ne comporte pas de différence de traitement entre les administrés, en ce sens que toutes les enquêtes qu'il vise sont soumises au même régime; que ce régime diffère de celui qui est établi par d'autres dispositions quant aux mesures de publicité à accomplir au sujet du cahier des charges, mais que le contexte est différent; qu'en l'occurrence, l'objet de l'enquête n'est pas un projet que le législateur présume susceptible de porter atteinte à l'environnement, mais le cahier des charges d'une étude des incidences sur l'environnement à mener avant de se prononcer sur l'autorisation de réaliser un projet dont on se demande s'il est susceptible d'avoir de telles incidences; qu'il n'existe en ce cas aucune obligation de procéder à une étude d'incidences; que même saisi d'une recommandation en ce sens de la commission de concertation, le Gouvernement est libre de ne pas y donner suite; que le législateur a estimé que les projets en cause n'étaient pas nécessairement porteurs de risques pour l'environnement tels qu'une étude d'incidences s'imposerait; que dans le cas où le Gouvernement donne suite à la recommandation de la commission de concertation, laquelle fait suite à une enquête publique qui a dû être tenue, le CoBAT prévoit une procédure plus légère que dans les cas où l'étude d'incidence est obligatoire, omettant l'enquête sur le cahier des charges; qu'on ne peut regarder comme une discrimination toute différence de régime applicable à des situations qui sont différentes; qu'il n'y a pas matière à poser à la Cour constitutionnelle la question préjudicielle sollicitée; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation des articles 4, §§ 2 à 5, et 6, §§ 2 à 3, de la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, de la violation de la décision 2004/813/CE de la Commission du 7 décembre 2004 arrêtant, en application de la directive 92/43/CEE du Conseil, la liste des sites d'importance communautaire pour la région biogéographique atlantique, de la violation des articles 4 et 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 octobre 2000 relatif à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, tel que modifié par l'arrêté du 28 novembre 2002, de la violation des articles 2 à 6 de la directive 85/337/CEE relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement, de la violation des articles 111.A et 111.I de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, de la violation des articles 127 et 135 du CoBAT, de la violation des

articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche intitulée «fondement de l'évaluation des incidences sur l'environnement», ils indiquent que

- par une décision 2004/813/CE du 7 décembre 2004, la Commission a inscrit le complexe Verrewinkel-Kinsendael dans la liste initiale des sites d'importance communautaire pour la région biogéographique atlantique conformément à l'article 4, § 2, 3<sup>e</sup> alinéa, de la directive 92/43/CEE;

- l'article 4, § 5 de la directive 92/43/CEE permet aux sites ainsi classés de bénéficier de la protection de l'article 6, §§ 2 à 4, de la directive et impose aux autorités compétentes de respecter l'article 6, §§ 3 et 4, de la directive;

- ces dispositions sont applicables directement;

qu'en réplique, ils indiquent que l'arrêté du Gouvernement du 29 avril 2004 impose une étude d'incidences conforme à l'OPU mais non une évaluation appropriée en vertu de l'article 6, § 3, de la directive 92/43/CE alors que les deux ne peuvent être confondues, que l'aval du comité d'accompagnement n'est pas la garantie du respect du prescrit européen, que la quantité de pages ne garantit pas la qualité de l'étude, qui doit être appropriée à la conservation des habitats protégés selon la méthodologie européenne; que dans le dernier mémoire, ils indiquent que le plateau Engeland est reconnu comme station particulière d'une Z.S.C. et que le principe de précaution impose de démontrer qu'un projet n'a pas d'incidence significative sur le site Natura 2000; qu'ils observent que l'étude d'incidence commandée l'a été en fonction de la législation urbanistique et non en application de la directive 92/43/CE Habitats;

qu'en une deuxième branche intitulée «application et évaluation inappropriée de la situation existante», ils dénoncent l'insuffisance des visites effectuées pour la faune: trois jours le même mois, septembre, qui, comme le reconnaît l'étude d'incidences elle-même «n'est pas la période la plus propice»; qu'ils estiment que la justification (impératifs de la mission entre le bureau d'études et le demandeur) ne suffit pas, que pour les chiroptères en particulier, les requérants dénoncent l'absence d'examen de la disparition d'une zone de lisière et d'une zone ouverte à proximité de la zone boisée, pourtant essentielle en tant que zone de nourrissage de deux espèces protégées (barbastelle et grand murin) pour lesquelles la Z.V.H.V.B. est intégrée dans la zone Natura 2000; qu'ils indiquent que l'affirmation de l'existence de territoire subsistant – outre le fait qu'elle n'est pas justifiée par la constatation de territoire alternatif de gagnage – n'en dispense pas;

qu'en une troisième branche intitulée «évaluation non appropriée des incidences du projet en ce qui concerne l'impact sur un milieu naturel», ils émettent les critiques suivantes:

- pour les chiroptères, ils reproduisent l'étude d'incidences; l'usage de l'expression «peu vraisemblable» traduit l'absence d'une évaluation appropriée; le

site a été classé en zone Natura 2000 pour la protection de l'habitat des 2 espèces précitées; l'habitat doit d'être protégé; l'absence de modification de la Z.V.H.V.B. est doublement inadéquate: d'une part, ablation de la zone de lisière sur une profondeur de 20 m et perturbation liée à la présence de l'imposant lotissement autorisé et, d'autre part, non-prise en compte de la perte de l'espace de gagnage; en réplique, à propos des chiroptères, ils insistent sur le fait que l'étude d'incidences indique qu'il «est peu vraisemblable qu'elles (les espèces de chiroptères ayant participé à la motivation de la désignation comme site Natura 2000) subissent une atteinte significative»; ils considèrent qu'en l'absence de certitude, la directive habitat impose l'application du principe de précaution dont ils rappellent la définition en citant la position de la Cour de Justice de l'Union Européenne: «un tel risque existe dès lors qu'il ne peut être exclu, sur la base d'éléments objectifs, que ledit plan ou projet affecte le site concerné de manière significative»; ils critiquent l'absence d'une véritable étude d'impact appropriée sur la base de données scientifiques et de tableaux chiffrés de superficies utiles conservées ou perdues et de couloirs; ils reprochent l'absence d'étude scientifique de la fragmentation des espaces semi-naturels existant, l'absence d'étude scientifique étayant l'absence d'impact du projet sur la mobilité des animaux et sur la continuité du maillage écologique et la confusion entre la Z.V.H.V.B. du PRAS et le territoire de dispersion d'une espèce; ils citent l'article 6 de l'arrêté du 26 octobre 2000 relatif à la conservation des habitats naturels ainsi que la flore et la faune sauvages qui reprend l'article 10 de la directive Habitat 92/43/CE et considèrent que «l'argument de la mobilité des chiroptères, simplement repris par l'étude, n'est pas un argument pour ne pas protéger leur habitat mais plutôt un argument pour le renforcer»; ils citent un passage de l'étude d'incidences pour en déduire que la partie constructible boisée est une zone de gagnage et déplorent que l'étude n'appréhende pas l'incidence de sa suppression; ils critiquent l'étude d'incidences en ce qu'elle vante les qualités de zone de gagnage des zones ouvertes de l'Institut Pasteur au motif que, placée en zone d'intérêt collectif et de service public, elle pourrait être construite un jour; ils soutiennent que sans étude plus approfondie, on ne peut conclure à l'absence d'incidences significatives sur ces espèces; dans le dernier mémoire ils signalent que le rapport de l'Institut royal des Sciences naturelles auquel les parties adverses font référence ne leur est pas connu et n'est pas au dossier, et qu'en tout état de cause, le fait que l'étude d'incidences qualifie l'atteinte à l'habitat des chauves-souris de «peu vraisemblable» témoigne de l'absence d'évaluation appropriée;

– la mobilité vantée des espèces ne peut servir de prétexte à une atteinte à l'habitat protégé, d'autant plus qu'ils dénoncent une atteinte au maillage écologique, contrairement à ce que soutient l'étude d'incidences; ils déplorent l'absence d'étude plus fine sur les zones de gagnage possibles; l'auteur de l'étude d'incidences cite le problème mais ne l'examine pas; ils considèrent que c'est l'ensemble du plateau Engeland, même dans sa partie constructible, aujourd'hui boisée, qui joue le rôle de

relais écologique avec les rangées arborées et les zones ouvertes de l'Institut Pasteur; ils signalent que les chauves-souris s'y dirigent grâce à ces repères et liaisons vertes et qu'une interruption de 5 m peut les perturber sérieusement; ils dénoncent encore l'absence d'examen de la problématique qui requiert de préserver les éléments du paysage jugés essentiels à la cohérence du réseau Natura 2000; ils reproduisent l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 octobre 2000 relatif à la conservation des habitats naturels ainsi que de la flore et la faune sauvages, qui est la transposition de l'article 10 de la directive Habitat 92/43/CE;

– sur le maillage écologique, l'étude d'incidences reconnaît le rôle primordial du plateau Engeland ainsi que la nécessité des interconnexions entre sites Natura 2000 et de leur qualité; ils estiment qu'auraient été souhaitables une étude de leur interdépendance et une évaluation de la disparition de 6,5 ha de bois sur les liaisons écologiques subsistant en rapport avec les espèces présentes qui trouvent des zones de nidification ou de gagnage sur ces différents territoires; ils critiquent l'étude d'incidences en ce qu'elle constate le rétrécissement du couloir écologique sans pour autant que la volonté d'assurer un tel couloir exprimée dans le PRAS soit battue en brèche: l'affirmation n'est pas étayée par une analyse scientifique, l'étude d'incidences n'examine pas si des liaisons écologiques vont subsister (projet urbain sans mesure écologique, lisière écologique de protection au sein de la Z.V.H.V.B. qu'elle entamera plutôt que de la protéger, gestion dynamique de la lisière disparue du permis de lotir qui ne l'aborde que de façon sommaire dans la prescription 3.2.4.2); ils considèrent aussi que si la superficie proposée en Natura 2000 reste inchangée, le maillage écologique ne reste pas inchangé: l'opération qui consiste à abattre 6,5 ha de bois et les remplacer par un habitat citadin dense ne peut être considérée comme neutre; ils rappellent la position de l'I.B.G.E. en 1994 qui considérerait que le plateau Engeland représente 38,50 ha et que tous les sites prioritaires devraient obtenir un statut de zone d'espaces verts; ils constatent que le PRAS n'a maintenu en Z.V.H.V.B. pour le plateau Engeland que 15,1 ha; ils insistent aussi sur le fait que le maillage écologique ne se limite pas aux zones vertes et aux Z.V.H.V.B., les zones de liaison doivent être prises en compte, le PRAS indique d'ailleurs «que la superficie et le contour de la zone qui peut être urbanisée, doivent être étudiés en conséquence des qualités biologiques du couvert végétal»; ils terminent en indiquant que plus un site est réduit en superficie, plus l'amputation, même minime, aura une influence sur sa conservation; qu'en réplique, ils reprochent à la commune de dire que la Z.V.H.V.B. n'est pas affectée parce qu'elle est une zone non urbanisable en vertu du PRAS; qu'ils soutiennent que la Z.V.H.V.B. est affectée car les incidences significatives sont reconnues en ce qui concerne la pression démographique, la gestion des eaux et le chantier; qu'ils déplorent que le permis autorise trois accès au lieu des deux préconisés par les mesures d'atténuation et estiment que l'aménagement d'une zone de lisière trahit que le projet a un impact;

qu'à ce propos, ils réitèrent l'implantation problématique de la lisière dans la Z.V.H.V.B.; qu'ils reprochent à la commune de relever la continuité des masses vertes sur la base des zones du PRAS et d'en déduire que la situation reste inchangée; qu'ils considèrent que le respect du PRAS ne suffit pas à démontrer que l'abattage d'une zone boisée de 6,5 ha en bordure de zone Natura 2000 et son remplacement par un habitat citadin relativement dense n'ont aucune incidence sur le maillage écologique; qu'ils insistent sur la taille des zones et sur l'impact relatif important de toute atteinte même minime, car les zones relais doivent garder une superficie d'autant plus importante que les zones noyaux sont de petites dimensions; qu'ils notent que l'étude d'incidences fait remarquer l'interaction entre les zones et déplore que la Z.V.H.V.B. ne soit pas renforcée par le déplacement de deux espaces verts en bordure du site, ce qui prouve qu'il serait intéressant d'agrandir la Z.V.H.V.B. ou de la protéger efficacement, ce qui n'est pas le cas; qu'ils critiquent ensuite les cartes de l'étude d'incidences au motif que ce n'est pas la carte officielle d'évaluation biologique établie par l'I.B.G.E. mais une carte du chargé d'études, établie sur la base d'autres critères; qu'ils ajoutent que même avec la carte du chargé d'études, la partie constructible se trouve en zones de valeur très élevée, haute et moyenne, à savoir, au regard de la carte de l'I.B.G.E., la partie constructible se trouve en catégorie 3 (complexe de faible qualité, qualité et très grande qualité) et pour les 2/3 en catégorie 5 (complexe de qualité et très grande qualité);

– sur la zone de lisière, après avoir cité le cahier des charges de l'étude et de nombreux extraits de l'étude d'incidences, ils abordent, d'une part, son implantation et reprochent à l'étude d'incidences de considérer que:

– si la zone de lisière est placée en bordure de la Z.V.H.V.B., elle réduit la zone constructible, ce qui n'est pas prévu par le PRAS et ce qui entraînerait une refonte globale de l'implantation générale du projet, ce qui dépasse l'objet de l'étude;

– si la zone de lisière est placée dans la Z.V.H.V.B., cette inscription correspond mieux au PRAS et c'est la solution retenue «même si elle réduit la superficie du massif boisé intégral»; ils affirment que le PRAS n'interdit pas d'installer la zone de lisière en bordure de Z.V.H.V.B. dans le périmètre constructible mais, au contraire le recommande par sa prescription 0.2; ils citent aussi la motivation du PRAS et reprochent à l'auteur de l'étude de relayer le point de vue des constructeurs; ils continuent en disant que l'insertion de la lisière dans la Z.V.H.V.B. est contraire au PRAS; ils considèrent que la zone de lisière est une zone partiellement arborée et qu'elle porterait atteinte au massif boisé et à la zone boisée parce que des coupes et des aménagements y sont réalisés constamment; ils renvoient au deuxième moyen en rappelant que la prescription 3.2.4.2. du permis de lotir en tant qu'elle autorise les actes et travaux visant à préserver les personnes et les biens des lots voisins est contraire à la définition du PRAS de la Z.V.H.V.B.; ils

reprochent à l'étude d'incidences de ne pas avoir évalué l'impact de la lisière au regard de la prescription 3.2.4.2. alors que le cahier des charges l'imposait; le refus d'approfondir l'implantation de la zone de lisière dans la zone constructible consiste à refuser d'examiner une alternative, ce qui constitue une méconnaissance de l'objet de l'évaluation et du cahier des charges;

qu'ils reprochent à l'étude d'incidences de considérer comme un minimum une distance de 20 m pour la zone de lisière sans aucune autre évaluation, d'ensuite, préconiser une zone tampon de minimum 7 m pour ensuite considérer qu'une zone de 25 à 30 m pourrait convenir pour assurer les deux fonctions, les deux zones pouvant se superposer; qu'en réplique, ils reprochent à la commune d'avancer sans justification et sans suivre la définition de l'étude d'incidences que tout massif boisé ou forestier comporte une lisière et constatent que la position de la commune est contradictoire parce qu'une lisière ne se trouve jamais au sein du massif; qu'ils reprennent les expressions retenues par l'étude d'incidences et en déduisent que la lisière n'est pas dans la Z.V.H.V.B.; qu'ils reproduisent les passages de l'étude d'incidences qui justifient l'intégration de la lisière en Z.V.H.V.B. et les critiquent en observant que le PRAS ne fait pas obstacle à la présence de la lisière dans la Z.H.P.R., que ce sont les constructeurs qui s'y opposent, ce qui a pour effet de retenir une motivation erronée et défavorable à la protection de la Z.S.C. Natura 2000 qui sera réduite; que dans le dernier mémoire, ils soutiennent que l'étude d'incidences est manifestement erronée en tant qu'elle situe la zone de lisière à l'intérieur de la Z.V.H.V.B. et que le PRAS ne s'oppose pas à ce que la lisière soit dans la zone constructible; qu'ils indiquent également que sa largeur de 20 m ne repose sur aucune évaluation scientifique;

– sur l'examen des alternatives, les requérants critiquent l'étude d'incidences sur différentes alternatives qu'elle n'examine pas ou mal alors que cet examen est inhérent à la procédure d'évaluation des incidences et prescrite par le cahier des charges;

– sur l'alternative 0 (maintien du site en son état actuel), ils reprochent de ne pas avoir analysé scientifiquement l'hypothèse de l'intégration du plateau Engeland au réseau Natura 2000 et d'avoir réduit son analyse des interrelations qui régissent les écosystèmes en ne présentant que des tableaux qu'elle reconnaît elle-même comme «résumés nécessairement réducteurs»; ils contestent aussi les motifs avancés pour ne pas retenir l'alternative 0: absence d'incidences graves alors que les requérants estiment que l'étude d'incidences n'est pas appropriée au sens de la directive 92/43 CEE; amélioration de la gestion de la Z.V.H.V.B. qui pourrait être consécutive au projet alors que la gestion du site Natura 2000 est une obligation découlant directement de la directive; affectation au PRAS d'une partie du projet en zone d'habitation alors que la création d'espaces verts y est admissible au regard de la prescription 0.2 et constitue la priorité n° 3 du P.R.D; pour les requérants, l'alternative 0 n'est pas analysée mais dévalorisée; qu'en réplique, ils signalent que

la gestion de la Z.V.H.V.B. devra intervenir que cette zone soit cédée ou non à la Région, et que les tableaux sont réducteurs; qu'ils ajoutent que le tableau reprenant la synthèse des incidences est volontairement réducteur mais dans le sens des constructeurs et de l'urbanisation maximale; que dans le dernier mémoire, ils rappellent que l'examen des alternatives et une obligation, et ajoutent qu'un examen inadéquat, comme celui qui a été fait de l'«alternative 0», est une évaluation inadéquate; qu'ils estiment fallacieuse la distinction entre l'«absence de gestion spécialisée» envisagée à l'alternative 0 et la «gestion par la Région» prévue au projet;

– sur les alternatives d'implantation, l'étude d'incidences méconnaît le cahier des charges qui prescrivait de les analyser ainsi que la répartition du bâti; l'implantation de la zone de lisière en zone d'habitat à prédominance résidentielle n'est pas menée au motif que «cela pourrait comporter des implications importantes sur l'implantation générale du projet et entraîner, dans certains cas extrêmes, une refonte globale de celui-ci, l'alternative qui dépasse le budget de la présente étude»; la redistribution des espaces verts sur le site pour que le lot E gagne en superficie et en qualité n'est pas examinée au motif que «cette option paraît cependant peu réaliste dans la mesure où l'affectation des sols en zone verte est verrouillée dans le PRAS et où une telle modification paraît très lourde au stade actuel»;

– sur la densité du logement, les requérants estiment que l'étude d'incidences doit examiner la solution la plus dommageable mais doit aussi examiner les alternatives et notamment celles qui, modifiant le projet initial, réduisent le nombre de logements ou la densité, ce que l'étude d'incidences ne fait pas en retenant d'emblée l'option maximaliste;

– sur la gestion des eaux, ils considèrent que l'étude d'incidences dit, sur la base des données disponibles, ne pas pouvoir déterminer l'extension du bassin à prendre en compte pour que toutes les eaux d'écoulement souterrain et de surface puissent être prises en compte; ils dénoncent la différence entre la surface de l'unité géomorphologique de base de 55 ha qui a été étudiée et la surface de la totalité du bassin d'alimentation des sources de 133 ha; les conclusions de l'étude d'incidences devraient être cumulées avec les effets, non étudiés et donc inconnus, provenant du reste du bassin d'alimentation des sources (59 % de la surface totale); ils estiment qu'aucune conclusion ne peut être tirée de l'étude d'incidences quant aux effets cumulés sur l'ensemble du bassin et que l'étude d'incidences rend impossible l'évaluation de façon satisfaisante du risque d'accroissement des problèmes d'inondation du côté de la chaussée de Saint-Job; ils citent des extraits de l'étude d'incidences relatifs aux eaux de surface, en soulignent certains passages et en tirent comme conclusion que l'étude d'incidences a dénoncé un déficit de la nappe suite à l'urbanisation et un ruissellement accentué, qu'elle propose des systèmes pour pallier ces problèmes, mais ceux-ci doivent être étudiés et approfondis de manière spécifique pour ce projet; au vu du problème rencontré en matière de gestion des

eaux, des risques potentiels pour la réserve humide du Kinsendael, zone Natura 2000 prioritaire, il aurait fallu proposer une alternative aux risques moins conséquents parce que tous les risques de pollution ou de déficit ou surcharge des eaux de surface en cas de phénomènes extrêmes ne sont pas écartés; l'application du principe de précaution aurait dû prévaloir et l'étude aurait dû proposer une alternative moins risquée pour le Kinsendael et donc une densité et une imperméabilisation moins lourdes; le permis de lotir est donné par l'autorité, mais il ne contient pas l'étude spécifique hydrologique ni les calculs de la dimension des lagunages en rapport avec les écoulements potentiels; on ne peut donc, à ce stade, juger si le lotissement est potentiellement acceptable en l'absence de cette étude spécifique pour la conservation en état favorable des Z.S.C. Natura 2000 et de la zone humide prioritaire du Kinsendael, alors que cette étude est indispensable et ne doit pas être reportée sur le futur permis d'urbanisme pour les futures voiries; le permis de lotir engendre des droits de construire un certain nombre de logements et avant de l'octroyer il faut s'assurer que ce lotissement ne portera pas atteinte de manière négative aux Z.S.C. Natura 2000; l'étude n'a fait que lancer des pistes qu'il convenait de concrétiser de manière scientifiquement exacte pour enlever tous les doutes potentiels d'atteinte aux Z.S.C. Natura 2000 et aux problèmes d'inondations en aval; qu'en réplique, ils considèrent que le problème est reporté à plus tard alors que le permis autorise la construction de 298 logements; qu'ils se demandent si le lotissement est acceptable pour la conservation en état favorable de la zone humide du Kinsendael, zone Natura 2000 et réclament une étude spécifique eu égard au régime à appliquer aux habitats et espèces prioritaires; qu'ils rappellent aussi l'avis de la commission de concertation contrairement auquel la zone de lagunage déplacée se situe toujours sur le lot H dans la zone tampon, en bordure de la Z.V.H.V.B. et de sa végétation; qu'ils déplorent que la prescription 3.1.8.7. du permis de lotir ne résolve pas les problèmes soulevés par cet avis et se contente de reporter le problème au stade de la délivrance des permis d'urbanisme; que dans le dernier mémoire, ils déduisent de passages qu'ils citent de l'étude d'incidences que le risque existe que des métaux lourds ou des hydrocarbures se dispersent dans les réserves naturelles et les Z.S.C. situées en aval du site;

qu'en une quatrième branche intitulée «évaluation non appropriée des incidences du projet en terme de mobilité», quatre griefs sont avancés:

- les requérants dénoncent une méconnaissance du cahier des charges qui préconisait de prendre en compte le P.C.M.<sup>7</sup> en cours d'élaboration, ce qui n'a pas été fait en raison de son caractère encore provisoire;

- ils dénoncent une méthodologie hautement critiquable; ils retiennent que l'étude d'incidences a analysé la fluidité du trafic aux carrefours, que cette fluidité est satisfaisante sauf au Bourdon et à Dolez/Engeland mais qu'elle minimise l'accroissement de 520 véhicules supplémentaires en l'appréhendant en pourcentage

---

<sup>7</sup> Plan communal de mobilité.

d'accroissement; ils considèrent que ce sont les véhicules qui dépassent la capacité maximale qui vont engendrer des problèmes et qui doivent être pris en compte, le seuil de saturation étant proche pour certains carrefours et voiries;

- à propos des alternatives, ils relèvent un hiatus entre la retenue de l'alternative 5 (pas d'accès par l'avenue de l'Hélianthe) dans le chapitre mobilité et l'exclusion de cette même alternative au chapitre interaction en retenant que cette option est rejetée surtout parce qu'elle implique une révision du plan de lotissement; ils reprochent à l'étude d'incidences de cautionner le parking de quelques véhicules le long du chemin du Puits et d'en envisager l'élargissement pour permettre le stationnement;

- sur la question de la mobilité, ils reprochent à l'étude d'incidences, établie en 2005 avec un horizon 2009 pour les projets déjà connus en 2005, de ne pas avoir été actualisée avant la délivrance du permis en 2011 alors que de nouveaux projets sont en cours d'examen et que des nouveaux permis ont été octroyés; ils énumèrent 14 dossiers et rappellent que l'étude d'incidences doit tenir compte de tous les éléments du projet seul ou en conjugaison avec d'autres projets qui risquent d'avoir des incidences environnementales, en particulier sur les sites Natura 2000, eu égard à la densité et aux effets cumulés des différents projets et plus particulièrement encore sur le site Natura 2000 du Kinsendael, proche de la plaine du Bourdon à 50 m du projet «Engeland»; qu'ils considèrent qu'il «est évident que des critères tels que la mobilité, la pression démographique sur les sites Natura 2000, la gestion des eaux de surface et usées sont concernés étant donné que la plaine du Bourdon se trouve dans la partie basse du bassin de la rivière du Geleytsbeek et que l'étude a mis les autorités en garde dans son chapitre B15, page 63: “Lors des événements pluvieux extrêmes, la plupart des mécanismes naturels ou artificiels d'atténuation seaturent, les termes de ruissellement et d'écoulement en surface deviennent dominants. Pour minimiser l'impact de ces situations catastrophiques, l'Homme doit en tenir compte notamment en respectant les lits majeurs des cours d'eau, ici l'axe Kinsensbeek, Geleytsbeek jusqu'à la Senne”»; qu'en réplique et dans le dernier mémoire, ils soutiennent que le caractère provisoire du P.C.M. n'est pas une raison pour l'écarter puisqu'il s'agit d'évaluer la mobilité future une fois le lotissement bâti; qu'ils estiment que le cahier des charges non soumis à enquête n'est pas respecté, que l'approbation de la méthodologie par le comité d'accompagnement ne met pas l'étude à l'abri des critiques, que son volume n'est pas une garantie de justesse; qu'ils relèvent que l'alternative 5 est écartée au seul motif qu'elle entraîne un enclavement, alors que c'est ce que recherchent les habitants du quartier: quiétude, préservation de la Z.V.H.V.B., loin des flux excessifs et nocifs de la circulation, quiétude et sécurité de passage sur la promenade verte régionale qui emprunte le chemin du Puits; qu'ils exposent que la commune ne réfute pas que le rejet de l'alternative 5 trouve son motif dans l'obligation de réviser le plan de lotissement si elle était retenue; qu'ils ajoutent que le plan de lotissement inscrit une réserve de 17 places de parking le long du chemin du Puits alors que le PRAS recommande de

préserver le caractère paysager du chemin du Puits, la zone P2 est une zone de voirie qui empiète sur la zone verte; qu'ils concluent, dans le dernier mémoire, que «l'étude d'incidences est orientée vers les objectifs du promoteur, n'est pas une évaluation appropriée dans le sens de la directive 92/43/CE, est dépassée et donc incomplète»;

Considérant, sur la première branche, que les requérants ne démontrent pas que l'étude des incidences sur l'environnement menée avant la délivrance du permis de lotir contesté ne constitue pas une évaluation appropriée; que cette étude a été menée en vue de déterminer les incidences du projet sur les espèces et habitats protégés par la directive Natura 2000;

Considérant, sur la deuxième branche, que les requérants passent sous silence la référence à une étude de l'Institut Royal des Sciences Naturelles de 2004 qui porte sur 15 ans et selon laquelle les deux espèces de chauves-souris évoquées (barbastelle et grand murin) n'ont pas été observées durant cette période;

Considérant, sur la troisième branche, que:

– pour les chiroptères, il convient de lire tout un passage de l'étude d'incidences pour apprécier la portée de l'expression selon laquelle «il est peu vraisemblable qu'elles (les deux espèces de chauves-souris protégées) subissent une atteinte significative»; que dans l'introduction, il est signalé l'absence des chauves-souris dans les sites Natura 2000 proches du projet; qu'il est aussi rappelé que le site Natura 2000 s'étend sur 145 ha dont 50 au Kauwberg, la Z.V.H.V.B. du site du projet ne comptant que 4 ha 32 a; que l'étude d'incidences décrit et localise les habitats et espèces protégées; que l'habitat protégé prioritaire (Kinsendael, Kriekenput et domaine Herdies) ne se trouve pas sur le site et en est séparé par le chemin de fer; que parmi les cinq habitats protégés non prioritaires, deux sont dans le périmètre du projet: les prairies maigres de fauche de basse altitude et les vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus Rober*; que l'étude d'incidences relève le mauvais état de conservation des prairies maigres de fauche de basse altitude, les meilleures et les plus étendues étant situées dans la Z.V.H.V.B., les autres disloquées sur quelques dizaines de m<sup>2</sup> en bordure du chemin du Puits; qu'elle relève aussi que les vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus Rober* sont cartographiées par l'I.B.G.E. dans la Z.V.H.V.B. mais que les observations de l'auteur du projet ne lui permettent de confirmer éventuellement l'existence de cet habitat dans la Z.V.H.V.B. qu'à l'état embryonnaire; que, pour les espèces protégées de chiroptères, l'étude d'incidences rappelle l'absence de ces espèces sur la base de l'étude de l'Institut Royal des Sciences Naturelles de 2004 et indique, en le motivant, que la partie constructible où la végétation sera supprimée ne présente pas les caractéristiques de gîtes d'hivernage ou d'estivage (quasi-absence de vieux arbres, absence de sites souterrains et de bâtiments avec combles) mais

présente tout au plus un site de gagnage en nuanciant son importance en relevant la présence d'autres sites de gagnage plus intéressants dans les environs immédiats; qu'après analyse des facteurs de risque et évaluation des incidences, l'étude d'incidences arrive à trois conclusions argumentées, à savoir, que le projet ne risque pas d'attenter à l'intégrité des habitats examinés (l'habitat prioritaire et les trois habitats non prioritaires non présents sur le site), que moyennant la prise en compte des recommandations formulées dans l'étude, le projet ne risque pas d'attenter à l'intégrité de ces habitats, et que moyennant la prise en compte de la recommandation relative à la limitation de l'accès au site, le projet ne risque pas d'attenter à l'intégrité de ces espèces;

- sur le maillage écologique, l'étude d'incidences ne dit pas qu'il reste inchangé; qu'elle dit qu'il est rétréci et que ce rétrécissement ne compromet pas la continuité des masses vertes; que l'étude d'incidences étudie donc les questions que les requérants leur reprochent de ne pas avoir abordées; que les requérants n'apportent aucun élément concret qui permette de dire que cette appréciation est erronée; qu'il n'est pas question de réduire la zone Natura 2000 mais d'influencer le couloir écologique sans compromettre les interconnexions entre sites protégés;

- sur la zone de lisière, la manière dont les zones successives se succèdent n'est pas en contradiction avec le PRAS; que la prescription 0.2 indique que «dans toutes les zones la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert»; qu'elle permet mais n'impose pas; qu'en ce qui concerne la profondeur de la zone de lisière, l'étude d'incidences ne semble pas très claire quant aux définitions des concepts utilisés (zone de lisière, lisière végétale, zone tampon, zone d'écotone, zone de lisière de transition) et quant à leur place, la zone de lisière semblant tantôt entièrement à l'intérieur de la Z.V.H.V.B., tantôt dans la zone de 6.5 m de cours et jardins; que le plan de lotissement par contre montre clairement les zones successives: 20 m de zone de lisière à l'intérieur de la Z.V.H.V.B., une zone de transition de 13 m entre le lot E (Z.V.H.V.B.) et le lot B2 (côté nord) et une zone de cours et jardin de 12 m entre le lot E (Z.V.H.V.B.) et le lot B2 (côté nord), 20 m de zone de lisière à l'intérieur de la Z.V.H.V.B., une zone de transition de 8 m entre le lot E (Z.V.H.V.B.) et les lots B2 (côté est), B3, B4, D1, D2 et une zone de cours et jardins de 12 m entre le lot E (Z.V.H.V.B.) et les lots B2 (côté est), B3, B4, D1, D2; que selon les prescriptions, les zones de cours et jardins peuvent être aménagées en terrasses sur les 4 premiers mètres à partir des façades, les jardins d'agrément peuvent être aménagés sur les 12 premiers mètres à partir des façades et les abris de jardin sont prohibés; que ces prescriptions lèvent toute ambiguïté; qu'en ce qui concerne la prescription 3.2.4.2. du permis de lotir, l'argument se confond avec celui qui fait l'objet de la seconde branche du deuxième moyen;

- sur l'examen des alternatives, les critiques concernent l'alternative 0, les alternatives d'implantation, la densité du logement et la gestion des eaux; que

l'alternative 0 a été examinée, et son examen ne peut pas être dissocié de l'examen du projet; qu'en effet, vu que cette alternative consiste à laisser le site dans l'état dans lequel il se trouve, il faut aussi tenir compte de l'analyse des conséquences du projet; que si l'étude d'incidences conduit à la conclusion que le projet est admissible au regard des inconvénients qu'il engendre, on peut estimer que, pour cette raison, l'alternative 0 peut être écartée; qu'une investigation plus poussée qui conduirait à énumérer les avantages de l'alternative 0 n'est pas requise; que les alternatives d'implantation sont examinées par l'étude d'incidences; qu'il n'est ni erroné, ni inadéquat ni inapproprié de considérer que, lorsque l'examen du projet soumis à l'étude d'incidences est compatible avec l'environnement et les instruments planologiques existants, l'examen poussé d'un projet basé sur d'autres implantations consiste à élaborer un nouveau projet, tâche qui n'entre pas dans le cadre d'une étude d'incidences qui consiste avant tout à évaluer les incidences d'un projet donné sur l'environnement;

- sur la densité du logement, l'étude d'incidences doit d'abord examiner si les densités prévues par le projet n'engendrent pas des conséquences qui imposent de renoncer au projet ou de le modifier; que s'il apparaît que le projet, initial ou modifié, est compatible avec l'environnement, il est superflu d'envisager des projets alternatifs avec des densités moindres, l'autorité sachant, par ailleurs, sans qu'il soit besoin de le lui indiquer, qu'une densité moindre entraîne des inconvénients moindres sur le plan environnemental;

- sur la gestion des eaux, les requérants sortent de leur contexte les doutes émis par l'auteur de l'étude d'incidences; qu'ils critiquent l'étude d'incidences en pointant, entre autres, l'impossibilité d'évaluer de façon satisfaisante le risque d'accroissement des problèmes d'inondation du côté de la chaussée de Saint-Job; que bien que la première requérante y ait son siège social, elle n'a pas dans son objet social la défense de la situation relative aux inondations de la chaussée de Saint-Job; que les autres requérants ne sont pas domiciliés dans cette chaussée;

Considérant, sur la quatrième branche, qu'en ce qui concerne le défaut de prise en compte du P.C.M. en cours d'élaboration, l'étude d'incidences indique qu'un bureau spécialisé a été chargé par la commune de réaliser son plan communal de mobilité, mais que cette mission étant en cours, l'étude d'incidences a pris en compte le P.C.M. en ayant égard à son état d'avancement; que les requérants n'indiquent pas quelles informations auraient pu et dû être exploitées ni quelle aurait été l'influence de leur exploitation sur la décision ou le processus de décision; que sur la méthodologie utilisée, le simple fait d'affirmer que la présentation en pourcentage d'accroissement conduit à minimiser l'accroissement ne suffit pas à dénoncer l'existence d'une inexactitude qui aurait pu induire l'administration en erreur ou la priver des informations nécessaires pour prendre sa décision; qu'en relevant un hiatus entre le fait que l'alternative 5 soit retenue dans le chapitre

mobilité et rejetée dans le chapitre interaction pour la simple raison qu'elle entraîne une modification du projet, les requérants font une lecture partielle de l'étude d'incidences qui liste les inconvénients de l'alternative 5; qu'il est plausible, si on tient compte de tous les critères retenus, qu'une alternative retenue sur la base d'un seul critère puisse être rejetée si on la confronte à tous les critères ou à plusieurs d'entre eux; qu'en ce qui concerne le stationnement des riverains actuels le long du chemin du Puits, l'argument se confond avec celui qui a été exposé au deuxième moyen; que pour le reste, l'étude d'incidences constate une situation de fait sans la cautionner;

Considérant que sur l'actualisation éventuelle de l'étude d'incidences, il faut retenir qu'elle a tenu compte d'une influence maximaliste du projet qui devrait être achevé en 2015 en fonction des projets connus au moment de l'étude d'incidences et à réaliser à l'horizon 2010, le permis étant délivré en février 2011; que les requérants estiment sans le démontrer que tous les projets qu'ils énumèrent auraient dû être pris en compte quelle que soit la destination des bâtiments en projet, quelle que soit leur localisation et quels que soient les axes routiers susceptibles d'y amener ou d'en évacuer les véhicules; que l'étude d'incidences indique qu'il est tenu compte d'autres projets urbanistiques dans divers chapitres correspondant à autant de paramètres; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation des articles 2, 3, 6, 150, 151 et 191 du CoBAT, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe d'utilité de l'enquête publique, de l'absence ou de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir;

qu'ils critiquent l'application de l'article 191 CoBAT; qu'ils reproduisent un extrait de la décision du collège des bourgmestre et échevins d'Uccle du 22 août 2006, qui fixe les conditions auxquelles les plans modifiés par le bénéficiaire du permis doivent répondre, et l'article 191 du CoBAT, les travaux parlementaires de l'article 152<sup>quater</sup> de l'OPU dont cette disposition est la reproduction, ainsi que des arrêts dont le législateur a entendu s'approprier l'enseignement et d'autres qui ont donné une interprétation de cette disposition; qu'ils constatent que, dans le cas d'espèce, les modifications concernent la modification d'un tracé de voirie, le déplacement et l'agrandissement des zones de lagunage, la modification de nombreuses zones de bâtisses et la création d'un parking public avec ouverture sur la voirie centrale et la rue Engeland et ne peuvent pas être considérées comme accessoires; qu'il signalent, pour la modification du tracé des voiries, qu'elle a été faite après l'enquête publique, pour répondre à l'avis de la Région et du collège et sans soumettre les plans modifiés et le plan d'alignement à une nouvelle enquête;

qu'en réplique, ils constatent que l'article 191 CoBAT ne fait pas référence à la taille des projets pour apprécier si les conditions sont accessoires; qu'ils notent que la modification du tracé de la voirie principale ainsi que le creusement, le déplacement et l'agrandissement de la zone de lagunage positionnée en bordure de la Z.V.H.V.B., dans une zone qui devrait être dévolue à la lisière écologique ou à une zone tampon, zone dans laquelle l'étude d'incidences déconseille de modifier la nature du sol, ne constitue pas une modification accessoire du projet; qu'ils citent un extrait de l'étude d'incidences; qu'ils relèvent que l'ouverture d'un parking donnant sur la voirie du lotissement mais aussi sur la rue Engeland modifie considérablement la mobilité de cette rue étroite sans bonne visibilité à cet endroit, que les parkings sont situés en bordure et dans le tournant de la rue Engeland sans consultation des riverains, sans évaluation des effets sur la mobilité dans l'étude d'incidences et sans enquête publique, qu'ils sont en bordure de la zone verte F créée par le PRAS pour préserver la typologie du chemin du Puits et de la rue Engeland; qu'ils redressent également deux inexactitudes dans les mémoires en réponse, à savoir que:

- les modifications de voirie n'ont pas fait l'objet de l'enquête publique du 20 novembre 2006 au 27 janvier 2007 qui concernait la modification du tracé des sentiers vicinaux dans le cadre de la loi de 1841;

- les riverains n'ont pas émis le souhait que la circulation ne traverse pas le lotissement mais désiraient que la voirie principale ne s'ouvre pas sur l'avenue de l'Hélianthe en coupant la promenade verte et qu'il n'y ait qu'un seul accès par le coin Engeland/Gazelle; qu'ils ne comprennent pas comment leurs desiderata pourraient justifier la modification du nombre de parkings (17 emplacements qui ne sont pas accessibles depuis le lotissement mais depuis la rue Engeland alors que l'étude d'incidences recommande de la mettre en circulation locale et que le PRAS vise à protéger sa typologie paysagère);

Considérant que la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 22 août 2006 a donné un avis favorable

« à condition d'adapter et de préciser le projet (plans et prescriptions) en fonction:

- des conditions émises dans l'avis conforme du Fonctionnaire délégué;
- des recommandations de l'étude d'incidences en matière d'environnement et de développement durable, à ajouter en annexe aux prescriptions,
- des prescriptions urbanistiques applicables à tous les permis de lotir à Uccle, à ajouter aux prescriptions,
- des conditions suivantes, résultant d'une prise en compte plus large des résultats de l'enquête publique et de l'étude d'incidences,

EN MATIÈRE DE DENSITÉ ET D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS.

1. Présenter, lot par lot, et en fonction de toutes les conditions émises, la ventilation adaptée de tous les paramètres de densité (nombre de logements par lot, emprises au sol et en sous-sol, indice PIS minimum et maximum).

2. Prévoir une zone de 20 mètres minimum *non aedificandi* entre la limite de la zone verte à haute valeur biologique et les façades les plus proches.

3. Porter cette distance entre la limite de la zone verte à haute valeur biologique et la façade la plus proche à 25 mètres à l'arrière du lot B2.

4. Préciser l'aménagement du recul entre la limite de la zone verte à haute valeur biologique et les façades arrières (20 mètres en général et 25 mètres pour le lot B2) comme suit:

- Un aménagement de terrasse (profondeur 4 mètres maximum) sur pleine terre ou sur les éventuels sous-sols débordants.

- Un aménagement de jardin privatif (profondeur 8 mètres).

- Une zone de transition (8 mètres minimum portés à 13 mètres minimum à l'arrière du lot B2)

5. Modifier les paramètres des zones de bâtisse des immeubles à appartements et de l'aménagement des abords comme suit:

- Adapter la profondeur des zones de bâtisse comme suit

- Réduction des profondeurs des zones de bâtisse hors sol à 16 mètres,

- Limitation de la profondeur de bâtisse à 16 mètres au rez-de-chaussée,

- Limitation de la profondeur de bâtisse à 15 mètres aux étages,

- Adapter des zones de bâtisse pour pouvoir réaliser des sous-sols débordants sur une profondeur de 20 mètres.

EN MATIÈRE DE MOBILITÉ ET VOIRIE.

6. Empêcher par les prescriptions la transformation des garages en espaces de logement dans les maisons unifamiliales;

7. Compléter l'aménagement de l'espace public de parkings à vélo à proximité des lots où peuvent s'implanter des commerces et des lieux de départ de traversée pédestre dans les espaces verts.

EN MATIÈRE D'URBANISME

8. Spécifier dans les prescriptions l'activité de commerce au rez-de-chaussée des lots C3 et C4 en tant que faculté et non d'obligation.

9. Étendre les possibilités d'affectation de ces rez-de-chaussée à un petit équipement de quartier (crèche, bureau de poste, ... )

10. Préciser, en fonction de l'espace public nécessaire et répondant à l'avis conforme du Fonctionnaire délégué, la profondeur des zones de recul.

11. Préciser les hauteurs de maisons unifamiliales en supprimant la faculté de situer la rive du toit ou la corniche 1.20 mètre plus haut que le niveau en recul ou sous combles.

12. Préciser les hauteurs de façade des immeubles à appartements comme suit;

i. Le niveau fini du rez-de-chaussée se situe à +/- 30 cm par rapport au niveau du trottoir pris dans l'axe de l'entrée pour les immeubles à zone de recul < 5 mètres, et à +/- 30 cm du niveau naturel au pourtour des façades pour les zones de recul > 5 mètres.

ii. La hauteur d'un niveau mesuré de sol fini à sol fini est de 3.00 mètres maximum.

iii. La hauteur de corniche est située au maximum à 1,20 mètre plus haut que le plancher de l'étage sous toit au en recul.

iv. La forme de la toiture est libre, mais sa hauteur ne dépasse pas 5 mètres à compter du plancher de l'étage sous toit ou en recul.

13. Limiter, pour le lot D3, la partie de gabarit R+3+T à l'extrémité du lot faisant face à l'espace public P8.

14. Limiter le gabarit des lots B4 et D1 à R+2+T.

15. Prescrire la création d'une perspective vers la Z.V.H.V.B. entre les lots B3 et B4.

16. Réduire la largeur de la zone de bâtisse du lot B2 à 45 mètres en dégageant du côté ouest une perspective vers les 15 arbres dont le maintien est recommandé par l'étude d'incidences.

17. Préciser, pour les lots à gabarits variables (et surtout le long de la rue principale), les parties des bâtiments qui peuvent être sujettes au gabarit le plus important ainsi que leur emprise par rapport au dernier niveau plein, en évitant les héberges de murs mitoyens.

18. Inverser l'ordre de réalisation des phases 3 et 4, et préciser le phasage en prévoyant la construction des lots contigus à la Z.V.H.V.B. en dernier lieu.

19. Présenter la demande modifiée comme suit:

v. Plans, phase par phase, à l'échelle 1/200<sup>ième</sup>

vi. Coupes urbanistiques à l'échelle 1/200<sup>ième</sup> faisant apparaître clairement le niveau naturel du sol, l'aménagement de l'espace public, les zones de recul éventuelles, les profils de bâtisse avec les niveaux de référence des rez-de-chaussée.

#### PAYSAGE

20. Compléter la demande d'un aménagement (échelle 1/200<sup>ième</sup>) des abords et accès de la zone dévolue au lagunage et dispositifs d'infiltration.

#### FAUNE-FLORE

21. Indiquer aux plans tous les arbres à maintenir, y compris les arbres n° 10 et 11,

22. Préciser les prescriptions en interdisant également les essences exotiques (prescription 3.1.15.),

23. Préciser les modalités, pour la partie du lotissement en zone d'habitation à prédominance résidentielle, d'éradication systématique, sur une phase portant sur la durée totale du chantier, des espèces invasives dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle.

24. Prévoir les modalités suivantes pour l'accès des piétons entre le lotissement et la zone verte à haute valeur biologique, ainsi que pour les chemins au sein de celle-ci:

- a. Un accès à l'est en adaptant le tracé du sentier 126 via l'espace public P6.
- b. Un accès au nord en adaptant le tracé du sentier 125 via l'aménagement du lagunage.
- c. Au besoin, des clôtures de part et d'autre des chemins.
- d. Un balisage ainsi que des panneaux d'information aux entrées.

#### SOCIO-ECONOMIQUE

25. Inclure, dans la note relative au phasage, les modalités d'accès au chantier, phase par phase, en tenant compte de la possibilité que soient établis des commerces et qu'ils, restent accessibles pendant les phases de chantier qui suivront leur installation.»

Considérant que la même délibération a indiqué que «les documents modifiés sont à introduire, en application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire»;

Considérant que la requête critique les conditions qui «concernent la modification d'un tracé de voirie, le déplacement et l'agrandissement des zones de lagunage, la modification de nombreuses zones de bâtisses et la création d'un parking public avec ouverture sur la voirie centrale et la rue Engeland et ne peuvent pas être considérées comme accessoires»;

Considérant qu'aucune des conditions fixées par la délibération du 22 août 2006 ne concerne la modification d'un tracé de voirie, le déplacement et l'agrandissement des zones de lagunage et la création d'un parking public avec

ouverture sur la voirie centrale et la rue Engeland; que le moyen manque en fait en tant qu'il vise ces conditions;

Considérant que les conditions relatives à la modification de nombreuses zones de bâtisses ne portent ni sur le nombre ni sur l'emplacement des lots; qu'elles ne portent que sur des adaptations de l'implantation et du gabarit des bâtiments, ainsi que sur l'aménagement de la zone entre la Z.V.H.V.B. et le front de bâtisse; que ces conditions ne modifient pas substantiellement la conception du projet et entrent dans les prévisions de l'article 191 du CoBAT; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un sixième moyen de la violation des articles 2, 3, 140, 148, 150, 151 et 190 du CoBAT, du principe d'utilité de l'enquête publique, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, ils reprochent à la décision du collège des bourgmestre et échevins du 22 août 2006 sur base de l'article 191 CoBAT, l'avis du fonctionnaire délégué du 4 mai 2006 et le permis de lotir du 8 février 2011, de vouloir prendre en compte les recommandations de l'étude d'incidences et l'avis de la C.R.M.S., mais observent qu'en ce qui concerne l'étude d'incidences, la prise en compte des recommandations se fait de manière non critique et sans répondre aux objections soulevées lors de l'enquête publique, et que pour l'avis de la C.R.M.S., le permis attaqué vise l'avis du 25 janvier 2006 et omet l'avis défavorable du 5 mars 2008 sur le projet amendé; qu'ils dénoncent l'absence de réponse aux objections à l'avis du 19 mars 2008 sur la densité du bâti, les caractéristiques de la zone de transition, les modalités techniques de récupération des eaux et l'aménagement des espaces publics; qu'en réplique, en ce qui concerne la prise en considération de l'étude d'incidences, ils renvoient au troisième moyen où ils ont développé en quoi les recommandations de l'étude d'incidences n'ont pas été prises en compte adéquatement; qu'en ce qui concerne l'avis de la C.R.M.S. du 5 mars 2008, ils considèrent que le projet concerné par cet avis est identique à celui qui est autorisé; qu'ils indiquent que la commission de concertation du 31 mars 2004 a demandé une étude d'incidences en raison des incidences possibles du projet sur la réserve du Kinsendael, site classé et Z.S.C. prioritaire comme zone humide Natura 2000 et que la commission de concertation du 8 janvier 2006 a sollicité l'avis de la C.R.M.S. sur le projet compte tenu des incidences possibles sur les sites classés du Kinsendael/Kriekenput; qu'ils font valoir que le risque d'incidence du projet sur le site Kinsendael étant toujours d'actualité, il est nécessaire de tenir compte des deux avis de la C.R.M.S., le premier sur le projet amendé et le second sur le projet tel que modifié; qu'ils reproduisent un extrait de l'avis du 25 janvier 2006 et dénoncent

l'absence de réponse de l'acte attaqué en terme de densité, en ce qui concerne la lisière écologique et en ce qui concerne la gestion des eaux;

qu'en une deuxième branche, ils reprochent à l'autorité de ne pas avoir motivé correctement sa décision au regard de la réclamation du comité de quartier Engeland-Puits relative à l'option zéro; qu'ils en reproduisent un extrait dans lequel le comité préconisait de retenir cette alternative et critiquait le rôle du chargé d'études qui aurait dû se contenter de présenter les alternatives sans prendre position; qu'ils indiquent que la décision attaquée, en son annexe F, ne répond pas à la réclamation mais se borne à renvoyer à la recommandation de l'étude d'incidences; qu'ils soutiennent que la motivation est d'autant plus inadéquate que les motifs de l'étude d'incidences sont inadéquats, comme ils disent le démontrer dans le quatrième moyen;

qu'en réplique, ils reprochent au mémoire en réponse de ne pas citer l'extrait de l'étude d'incidences invoqué; qu'ils ajoutent qu'il faut prendre en considération l'ensemble du chapitre «faune et flore» pour être complet; qu'ils citent un extrait du résumé non technique de l'étude d'incidences et le commentent en reprenant l'évolution du site et l'intérêt d'une gestion écologique bien menée qui permet de recréer des milieux plus ouverts et différents; qu'ils reprochent à la commune d'occulter un autre aspect de l'étude d'incidences qui concerne une évolution naturelle vers une forêt naturelle élevée et diversifiée dont l'intérêt biologique ira croissant; qu'ils citent un extrait de l'étude et en tirent les conclusions que l'étude d'incidences constate un appauvrissement botanique mais un intérêt croissant pour l'avifaune, les invertébrés et certains mammifères et un bénéfice pour la structure et la conservation du maillage écologique; qu'ils dénoncent la motivation rappelant que le comité de quartier avait mis en avant l'alternative 0 et son importance pour la protection de la Z.V.H.V.B.; qu'ils considèrent que le renvoi à l'étude d'incidences est insuffisant car il consiste à renvoyer à la recommandation critiquée;

qu'en une troisième branche ils critiquent la décision attaquée à plusieurs points de vue en ce qui concerne la zone de lisière:

- pour son implantation, ils relèvent que l'annexe F du permis de lotir identifie le problème, rappellent la position du comité de quartier Engeland-Puits et dénoncent la motivation du permis; qu'ils citent les avis de la C.R.M.S. des 25 janvier 2006 et 5 mars 2008 desquels ils déduisent que la zone de lisière doit se trouver dans la Z.V.H.V.B.; qu'ils citent la réclamation du comité de quartier Engeland-Puits qui met l'accent sur la contrariété entre la prescription 3.2.4.2 relative à la zone de lisière et la prescription 11 du PRAS;

- pour sa profondeur, ils relèvent les différentes positions adoptées: étude d'incidences: 20 m, avis de la commission de concertation du 22 février 2006: 25 m minimum, avis du fonctionnaire délégué du 4 mai 2006 qui, sans autre justification, prescrit 20 m minimum; qu'ils citent le permis attaqué qui justifie une profondeur de 20 m sauf pour le lot B2 (25 m) et préconise de s'écarter de l'avis de la commission

de concertation, pour respecter l'avis du fonctionnaire délégué et les conditions émises par le SIAMU,

alors que l'avis du SIAMU ne préconise pas de diminuer la distance minimale entre la Z.V.H.V.B. et les constructions;

et que l'avis du fonctionnaire délégué contient une condition 7 dont le respect n'implique nullement de devoir réduire la distance de sauvegarde par rapport à la Z.V.H.V.B. mais simplement de créer des jardins plus grands, ce qui peut impliquer le cas échéant une modification de la zone d'emprise de la bâtisse;

que, pour la gestion de la lisière, ils considèrent que dans la mesure où les mesures de gestion étaient présentées comme des mesures d'atténuation des incidences négatives du projet sur la conservation de la zone verte de haute valeur biologique et du site Natura 2000, il est indispensable de faire figurer dans le permis de lotir ces mesures de gestion car elles constituent, sur ce plan, une condition impérative liée aux conditions de réalisation du lotissement, et que si tel n'est pas le cas, les mesures d'atténuation sont purement potestatives et ineffectives; qu'en réplique, en ce qui concerne l'implantation de la zone de lisière, ils renvoient aux développements du quatrième moyen et rappellent que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas aux avis de la C.R.M.S. des 25 janvier 2006 et 5 mars 2008 ni aux observations relatives à la violation de la prescription 11 du PRAS émises lors de l'enquête publique; qu'en ce qui concerne la profondeur de cette zone, ils reproduisent l'avis de la commission de concertation du 22 février 2006, affirment ne pas confondre «zone de lisière» et «zone de transition» et expliquent que les 25 m préconisés se rapportaient bien à la zone de transition entre les constructions et la Z.V.H.V.B.; qu'ils indiquent que dans l'avis de la commission de concertation, la zone de 25 m se décomposait comme suit: 4 m de terrasse, 4 m pour l'aménagement du relief et 17 m de zone de transition sans transformation du relief et avec maintien de la végétation existante pour tous les lots bordant la Z.V.H.V.B.; qu'ils constatent que le permis réduit la zone de transition à 8 m et 15 m; qu'ils ajoutent que le fonctionnaire délégué demandait une zone de transition de 20 m minimum si bien que la commune ne devait pas revenir sur sa position initiale d'une zone de transition de 25 m; qu'ils indiquent aussi que l'établissement de zones de transition suffisantes était possible par la réduction des zones de bâtisse, leur déplacement, la réduction du nombre de logements; qu'ils signalent que cette dernière option était retenue dans l'avis de la commission de concertation, dont fait partie la commune, du 22 février 2006; qu'ils soutiennent que la réduction n'a pas été opérée si bien que les voiries n'ont pu être réduites pour pouvoir satisfaire aux exigences en matière de sécurité incendie et que la zone de transition initialement prévue a été réduite; que, pour la gestion de la zone de lisière, ils considèrent que la prescription 3.2.4.2. n'édicte ni mesures d'entretien, ni mesures de gestion, ni mesures de gestion écologiques, ni mesures de gestion d'une lisière écologique, mais simplement des mesures de sauvegarde des biens et personnes en contradiction avec l'étude d'incidences et avec

l'obligation d'une mesure d'atténuation découlant de la directive 92/43/CE; qu'ils dénoncent l'absence de justification à la position communale selon laquelle il est normal que la Z.V.H.V.B. ne fasse pas l'objet de prescriptions aussi précises que celles des lots urbanisables, alors qu'étant donné que la gestion de la lisière est indispensable pour atténuer les incidences significatives du projet sur la zone Natura 2000, l'autorité doit vérifier que ces mesures sont prouvées scientifiquement et qu'en cas de doute, la directive permet d'invoquer le principe de précaution; qu'ils indiquent que le fait que la gestion est prévue par l'I.B.G.E. n'enlève rien à la nécessité d'une gestion écologique de la lisière car elle constitue une mesure d'atténuation des effets du lotissement reconnue comme nécessaire par l'étude d'incidences;

qu'en une quatrième branche, en ce qui concerne la mobilité, ils rappellent leur soutien à l'alternative 5 dans leurs réclamations; qu'ils rappellent la réponse du collège; que, sur la base du plan de lotissement, ils considèrent que plus de la moitié des véhicules du lotissement emprunteront l'avenue de l'Hélianthe; qu'ils disent avoir demandé de retenir l'alternative 5 pour conserver la quiétude de la promenade verte, celle de la Z.V.H.V.B. et éviter l'accroissement de circulation dans la rue Engeland à forte pente jugée trop dangereuse; qu'ils citent le PRAS qui préconise la sortie Engeland-Gazelle; qu'ils citent aussi l'étude d'incidences qui préfère l'alternative 5 plus favorable et moins dangereuse que la rue Engeland à forte pente;

qu'ils relèvent aussi que l'étude d'incidences avait écarté l'alternative qui coupe en deux le projet mais que c'est la solution retenue par le permis; que, pour le stationnement, ils citent l'annexe F qui loue l'examen des besoins et la solution équilibrée atteinte, indiquent que l'étude d'incidences préconisait deux emplacements minimum par maison individuelle alors que la prescription 3.1.7 du lotissement admet un emplacement de garage pour un ou deux véhicules; qu'en réplique, pour l'accès par l'avenue de l'Hélianthe, ils synthétisent la position de la commune d'Uccle selon laquelle «l'instruction a conclu à une séparation des trafics au droit de la place centrale du projet tenant compte du souci exprimé par les riverains d'éviter un trafic de transit par la voirie principale»; qu'ils reproduisent les réclamations des riverains qui correspondaient à l'alternative 5 de l'étude d'incidences (accès unique et maintien de l'avenue de l'Hélianthe et du chemin du Puits en culs-de-sac) comme pour d'autres lotissements ucclois avec différents avantages (sécurité, diminution du trafic de transit, meilleure protection de la Z.V.H.V.B., amélioration paysagère et quiétude de la promenade verte); qu'ils reprennent un extrait de la motivation du permis et le critiquent en indiquant que les plans du lotissement montrent que plus de la moitié des véhicules du lotissement emprunteront l'avenue de l'Hélianthe; qu'ils critiquent la position de la commune d'Uccle en ce qui concerne le nombre d'accès et reproduisent un extrait de la motivation du PRAS dont ils tirent que le PRAS parle bien d'un seul accès à la zone urbanisable et non de deux; qu'ils relèvent ensuite que l'étude d'incidences considère

l'alternative 5 la plus favorable à la sécurité et à la quiétude mais la rejette pour une question de désenclavement alors que la solution retenue était éliminée d'office n'offrant pas d'avantages et maintenant des inconvénients majeurs de sécurité; que, pour le stationnement, ils reproduisent l'étude d'incidences et constatent que celle-ci préconisait deux emplacements minimum par maison alors que la prescription 1.3.7 du permis demande un garage pouvant accueillir un ou deux véhicules, ce qui ne veut pas dire minimum deux;

qu'en une cinquième branche, ils relèvent que le permis de lotir parle d'une densité qui répond aux caractéristiques du quartier; qu'ils citent l'avis de la commission de concertation du 22 octobre 2003 qui préconise de «réduire la densité afin de mieux l'harmoniser à celle du bâti des quartiers les plus proches»; qu'ils rappellent les observations émises lors de l'enquête publique, l'avis de la commission de concertation du 22 février 2006 et l'avis de la C.R.M.S. du 5 mars 2008 qui, après avoir constaté la réduction du nombre de lots et du gabarit de certains immeubles, estime que le rapport P/S hors zone verte (0,781) semble excessif à proximité d'une Z.V.H.V.B., et ajoute que si le gabarit de certaines constructions a été réduit, des parties enterrées (essentiellement destinés aux garages) apparaissent néanmoins sur les nouveaux plans, qui, même si elles ne sont pas prises en compte dans le calcul du P/S, augmentent de manière considérable l'occupation et l'imperméabilisation du terrain, ce qui aura inévitablement un impact sur le site classé; qu'ils reprochent au permis de lotir de ne rencontrer nullement ces observations et au collège de faire volte-face en revenant sur sa décision de diminuer le nombre de logements en confondant une diminution du nombre d'habitants et une diminution de superficie, le P/S passant même de 0,43 à 0,44 et les surfaces bâties maximales passant de 49.094 m<sup>2</sup> à 50.809 m<sup>2</sup>; qu'en réplique, ils rappellent les critiques émises dans la requête et confirment ces griefs en s'appuyant sur des chiffres qui ne prennent pas en compte la Z.V.H.V.B.: 26 logements/ha (Z.V.H.V.B. et zones vertes comprises) – 46/ha (sans prendre compte ces zones), ce qui est beaucoup en bordure de Z.V.H.V.B.; qu'ils indiquent que le rapport P/S passe de 0,430 à 0,440, avec des lots à 2,32 et un P/S hors zones vertes de 0,784; qu'ils rappellent la position communale dans son P.C.D.<sup>8</sup> de base; qu'ils rappellent que la commission de concertation préconisait une réduction du nombre de logements à 23/ha et que l'argument de la confusion entre réduction de superficie et réduction du nombre de logements n'est pas rencontré puisque la commission de concertation indique qu'il faut «réduire en conséquence de manière sensible le nombre de logements sans pour autant en augmenter la taille»; qu'ils considèrent l'argument lié aux logements conventionnés inadéquat (le P/S passe de 0,430 à 0,440 et la surface bâtie de 49.094 m<sup>2</sup> à 50.809 m<sup>2</sup>) alors que selon le raisonnement, les conventionnés ayant une superficie plus petite, elles auraient dû diminuer;

---

<sup>8</sup> Plan communal de développement.

qu'en une sixième branche, ils citent des avis de la C.R.M.S. du 25 janvier 2006 relatifs au régime des eaux et constatent, dans le prolongement du 4<sup>e</sup> moyen, que l'étude d'incidences n'a pas pu évaluer les solutions techniques envisagées si bien qu'aucune réponse n'a été apportée quant à l'absence de solution avérée et évaluée en matière de gestion des eaux, que les solutions proposées sont théoriques et que leur mise en œuvre correcte, leur efficacité, leur gestion adéquate et leur durabilité ne sont nullement garanties; qu'en réplique, ils soutiennent que l'avis de la C.R.M.S. du 5 mars 2008 reste pertinent puisque le projet alors examiné correspond à celui présenté dans le permis de lotir et parce que le projet a des incidences sur l'alimentation en eau de la réserve naturelle humide du Kinsendael/Kriekenput; qu'ils mettent en doute l'efficacité de la zone de lagunage et critiquent le report d'une étude quant à ce au moment des demandes de permis d'urbanisme; qu'ils critiquent l'éloignement invoqué (les eaux percolent vers le bas et le plateau Engeland est en surplomb des zones humides Kinsendael/Kinsenbeek/Herdies et les nappes aquifères du plateau Engeland alimentent les sources du Kinsenbeek et garantissent la zone humide du Kinsendael); qu'ils soulignent aussi le peu de précision quant aux trop-plein des zones de lagunage dirigées vers le Kinsenbeek; qu'ils constatent que les zones de lagunage servent à filtrer les eaux éventuellement polluées des voiries et que rien dans le permis ne permet d'appréhender la pollution éventuelle due à l'envoi direct des trop-plein dans le Kinsenbeek;

qu'en une septième branche, ils énumèrent cinq recommandations de l'étude d'incidences qui ne sont pas reprises dans le permis de lotir: prévoir des espaces de sports et de loisirs, minimiser la pression de fréquentation sur le réseau écologique, minimiser le volume de déblais et remblais, gérer les terres excavées au mieux de leurs caractéristiques géotechniques, établir une description plus précise de l'offre en logements sur le site; qu'en réplique, ils renvoient à la requête pour les recommandations de l'étude d'incidences, et ajoutent, pour la recommandation 2.15 (prévoir des zones de sports et loisir), de force 3, qu'ils constatent l'absence de réponse dans le permis alors qu'il s'agissait d'éviter la pression démographique sur les zones naturelles protégées; qu'il observent qu'invoquer les jardins et les terrasses est hors de propos; que, pour la recommandation 13.1 (établir une description plus précise de l'offre en logements de priorité 3), ils notent que par offre en logements, l'étude ne visait pas le nombre de logements de chaque type, mais demandait concrètement de justifier l'adéquation du choix des logements et de leur superficie au souhait du P.R.D de favoriser le logement moyen et de répondre à une demande sur le marché en rapport avec les revenus des acheteurs potentiels bruxellois;

qu'en une huitième branche, ils se réfèrent à la figure 29 de l'étude d'incidences et relèvent cinq accès piétons à l'ensemble du site qui impliquent deux accès directs du lotissement à la Z.V.H.V.B. et un accès à la Z.V.H.V.B.; qu'ils citent divers extraits de l'étude d'incidences traitant de la pression humaine sur l'environnement et qui préconisent de la rendre acceptable soit en limitant le nombre d'accès à la zone

verte de haute valeur biologique à deux, soit en limitant à une unité l'accès direct du lotissement à la zone verte de haute valeur biologique, au lieu de prévoir, comme le fait le projet, trois accès à la zone verte, dont deux accès directs à partir du lotissement; qu'ils considèrent que l'option choisie dans le permis de lotir n'est pas justifiée; qu'en réplique, ils renvoient à la requête, rappellent l'étude d'incidences et le permis attaqué, sans justification par rapport à l'étude d'incidences;

Considérant, sur la première branche, que la requête ne spécifie pas en quoi les recommandations de l'étude d'incidences n'ont pas été analysées de manière critique; que le renvoi au troisième moyen dans le mémoire en réplique est inadéquat, ce moyen étant relatif à l'enquête publique sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences; qu'à supposer que les requérants aient voulu renvoyer au quatrième moyen, comme ils le font dans le dernier mémoire, celui-ci, a été jugé non fondé; qu'en ce qui concerne la prise en compte de l'avis de la C.R.M.S. du 5 mars 2008, à supposer que le projet examiné alors soit identique à celui qui a été autorisé par l'acte attaqué, les circonstances dans lesquelles cet avis a été émis étaient différentes, l'avis de 2008 datant d'une époque où le classement du site était discuté; que, sur l'atteinte dénoncée à la réserve Kinsendael/Krikenput, la critique recoupe celle qui est formulée au 3<sup>e</sup> point du 4<sup>e</sup> moyen; que les questions particulières de densité, de la lisière écologique et de la gestion des eaux font l'objet des branches suivantes;

Considérant, sur la deuxième branche, qu'ainsi qu'il a été jugé à propos du 4<sup>e</sup> moyen, l'alternative 0 a été examinée; que le renvoi à l'étude d'incidences est adéquat et permet aux riverains de comprendre la raison pour laquelle cette alternative n'a pas été retenue;

Considérant, sur la troisième branche, qu'en ce qui concerne l'implantation de la zone de lisière, les critiques relatives à l'avis de la C.R.M.S. du 5 mars 2008 manquent de fondement car la manière dont les zones se succèdent n'est pas en contradiction avec le PRAS; que la prescription 0.2 du PRAS indique que «dans toutes les zones la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert»; qu'en ce qui concerne la profondeur de la lisière, l'examen du quatrième moyen a écarté toute ambiguïté; que si, dans le mémoire en réplique, les requérants écrivent que «l'établissement de zones de transition suffisantes était possible par la réduction des zones de bâtisse, leur déplacement, la réduction du nombre de logements», ils n'établissent pas que l'option choisie constitue une erreur manifeste d'appréciation, mais n'expriment qu'une option qu'ils préfèrent à celle qui a été retenue; que, de même, les exigences en matière de sécurité incendie auraient sans doute pu être

satisfaites en suivant l'option préconisée par les requérants, mais il ne s'ensuit pas que l'option qui a été retenue dans l'acte attaqué serait manifestement déraisonnable;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion de la zone de lisière et la prescription 3.2.4.2, il ressort de l'examen du 2<sup>e</sup> moyen que cette zone est intégrée dans le lot E lequel est bordé par le lot H et la zone de transition des lots B2 à B4 et D1 et D2; que ce lot E n'est pas constructible, et il n'entre pas dans l'objet d'un permis de lotir de prescrire des règles relatives à la gestion de cette zone;

Considérant, sur la quatrième branche, que l'annexe F au permis attaqué examine sur sept pages les différents aspects de la problématique de la mobilité suscitée par le lotissement contesté; qu'en ce qui concerne l'alternative 5, relative au trafic avenue de l'Hélianthe, cette annexe expose les raisons pour lesquelles une autre option a été retenue; qu'il s'agit d'un choix en opportunité qu'il ne revient pas au Conseil d'État de censurer; qu'en ce qui concerne les emplacements de parking des maisons unifamiliales, les prescriptions du permis de lotir imposent des garages, qui ne peuvent être transformés, pouvant accueillir un ou deux véhicules, l'implantation en retrait permettant à un véhicule de se parquer devant l'entrée du garage; que cette motivation est appropriée;

Considérant, sur la cinquième branche, que l'étude d'incidences considère que les densités prévues par le projet n'engendrent pas de conséquences qui imposent de renoncer au projet ou de le modifier; qu'il ressort du dossier que la densité de logements autorisée est du même ordre de grandeur de celle d'un quartier proche qui fait l'objet d'un autre permis de lotir; que le permis attaqué en donne l'explication en son annexe F; que, pour le calcul du rapport P/S, le terme S s'entend de la superficie nette du terrain, quelle que soit son affectation planologique; que la circonstance qu'une partie du terrain concerné par le projet soit placée par le PRAS en zone verte ou en zone verte de haute valeur biologique n'empêche pas qu'elle puisse être comptabilisée dans ce terme; qu'en ce qui concerne les avis, celui de la commission de concertation du 22 octobre 2003 portait sur un projet de 400 logements, l'actuel porte sur 298 logements; que lors de l'enquête publique, cette diminution a été constatée par les réclamants même s'ils ne l'ont pas jugée suffisante; que l'avis de la C.R.M.S. du 5 mars 2008 a été émis alors que la décision sur le classement du site n'était pas prise; que, pour le surplus, il n'apparaît pas qu'en justifiant sa position par l'existence de logements conventionnés et par l'évolution démographique et des besoins en logements qui les accompagnent, l'auteur de l'acte ait commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur la sixième branche, que les critiques sont émises de manière générale; que l'annexe F au permis de lotir aborde la question de la gestion des eaux; qu'aucune des observations émises n'est précisément critiquée;

Considérant, sur la septième branche, que l'annexe F du permis attaqué indique que des espaces de sport et de loisirs ne sont pas prévus parce que plusieurs sites d'infrastructures de sports et de loisirs en plein air existent sur le territoire communal, dont les plus proches à 600 m ou 1.200 m à vol d'oiseau du centre du lotissement, et d'autres à moins de 3 km; que les conséquences néfastes dénoncées par les requérants ne sont pas avérées; que le permis de lotir ne permet pas aux riverains de détourner les espaces non bâtis de leur affectation; que le renvoi aux plans, aux prescriptions 3.2.1.4. et 3.2.2.4. et à l'annexe 4 montre que la minimisation du volume des déblais et des remblais est abordée par le permis et ses documents annexes, de même que la gestion des terres excavées, qui est visée par le renvoi à la prescription 3.1.17.6 et à l'annexe 4; que pour la description des offres de logements, les informations que l'on peut tirer du chapitre 4 des prescriptions du permis de lotir sont suffisantes dans le cadre d'un permis de lotir;

Considérant, sur la huitième branche, que le plan de lotissement adopté prévoit deux accès à la Z.V.H.V.B. à partir du lotissement au lieu des cinq qui existent actuellement; que l'annexe F au permis note que «le plan privilégie les sentiers en intérieur d'îlot, en zone naturelle ou en espace vert et limite le nombre de traversées de la voirie; qu'en effet, les modifications de sentiers se calquent le plus possible sur la situation de fait et sur les trajets actuels des sentiers»; que l'étude d'incidences qualifie la solution d'«idéale pour éviter une pression de fréquentation défavorable»; que la décision de fermer un certain nombre d'accès et d'en maintenir deux est motivée adéquatement par le souci de respecter les trajets actuels des sentiers;

Considérant que le moyen n'est pas fondé,

## **D É C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé, dans la prescription 3.2.4.2. des prescriptions littérales du permis de lotir délivré le 8 février 2011 par le collège des bourgmestre et échevins d'Uccle à la société momentanée Engeland, le membre de phrase «hormis ceux visant à préserver les personnes et les biens des lots voisins».

La requête est rejetée pour le surplus.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 1075 euros, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 700 euros, à charge de la première partie intervenante à concurrence de 250 euros et à charge de la seconde partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre, le dix-huit octobre deux mille treize par :

|     |                |                       |
|-----|----------------|-----------------------|
| M.  | M. LEROY,      | président de chambre, |
| M.  | I. KOVALOVSKY, | conseiller d'État,    |
| Mme | D. DÉOM,       | conseiller d'État,    |
| Mme | N. ROBA,       | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY