

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 236.709 du 8 décembre 2016

220.309/XV-3202

En cause :
1. **SPUYTTE** Pierre,
2. **RENTEUX** Jean-Louis,
3. **CASSE** Philippe,
ayant élu domicile chez
Me J. van YPERSELE, avocat,
rue des Colonies 56/6
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT
et Fr. DE MUYNCK, avocats,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

l'Indivision LEVIE,
représentée par Michel LEVIE,
ayant élu domicile chez
Me B. FRANCIS, avocat,
vieux Chemin du Poète 11
1301 Bierges.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la requête introduite le 16 septembre 2016, par Pierre Spuytte, Jean-Louis Renteux et Philippe Casse, en ce qu'elle poursuit la suspension de l'exécution de «la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 juin 2016, octroyant à l'Indivision LEVIE un permis d'urbanisme tendant à abattre deux arbres et à construire un immeuble comprenant quatre logements et quatre emplacements de parking, avenue Charles de Thiennes, 78 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert»;

Vu la requête introduite le 11 octobre 2016 par laquelle l'Indivision Levie, représentée par Michel Levie, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de Mme I. LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu l'ordonnance du 23 novembre 2016 fixant l'affaire à l'audience publique du 2 décembre 2016 à 9 heures 30;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me J. van YPERSELE, avocat, comparaisant pour les requérants, Me S. KHOUANI, *loco* Mes M. KESTEMONT et Fr. DE MUYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me B. FRANCIS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme I. LEYSEN, premier auditeur;

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

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

Le 4 février 2014, l'Indivision Levie introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de Woluwe-Saint-Lambert un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de 4 logements et de 4 emplacements de parking sur un bien sis avenue Charles de Thiennes, 78 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

Le 3 avril, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité, au terme d'une décision qui mentionne que le bien se situe dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé, soit le permis n° 274, délivré le 20 décembre 1979. Cette décision de refus se lit notamment comme suit :

« Considérant que, pour une construction neuve, le projet présente trop de dérogations tant en termes de gabarit qu'en termes de normes d'habitabilité;

Considérant que le projet ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement bâti non seulement par le programme proposé (immeuble comptant 4 logements) que par la typologie proposée (matériaux, socle avec portes de garages et d'entrée semi-enterré, ...);

Considérant de plus que le raccord avec la maison unifamiliale voisine contre laquelle la nouvelle construction vient se coller n'est pas adapté et renforce la notion de rupture;

Considérant que la densité du projet est trop grande au regard des autres immeubles du quartier, entraînant un gabarit disproportionné par rapport aux gabarits alentours»;

Le 21 novembre, l'Indivision Levie dépose un nouveau dossier de demande de permis d'urbanisme relatif au même bien. La demande de permis a pour objet l'abattage de deux arbres et la construction d'un immeuble comprenant quatre logements et quatre emplacements de stationnement. Elle mentionne que le bien est situé dans le périmètre du permis de lotir précité.

La note explicative précise que la composition architecturale de l'immeuble vise à donner l'impression qu'il s'agit de deux nouvelles maisons jumelées venant s'accoler à l'existante, que le raccord avec la maison unifamiliale voisine sise au n° 76, contre laquelle le projet vient s'accoler, est étudié afin de créer un tout cohérent et que, par rapport aux trois bâtiments existants situés en face, la volonté est de créer l'impression de trois maisons. Elle relève également que la typologie des baies, les choix des matériaux, les proportions sont voulus comme une réinterprétation contemporaine de l'immeuble voisin, tout en sobriété, en continuation.

Le bien est situé en zone d'habitation au PRAS. Il se situe dans le périmètre du p.p.a.s. n° 6bis approuvé le 10 septembre 1966 et dans celui du permis de lotir n° 274 approuvé le 20 décembre 1979, permis dont la péremption est discutée dans le cadre du présent recours.

Le 5 février 2015, la commune de Woluwe-Saint-Lambert délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

Une enquête publique est organisée du 19 février au 5 mars. Elle suscite 162 réclamations selon la commune, et 7 selon l'indivision Levie.

Une réunion de concertation est organisée le 20 mars. L'avis de la commission de concertation est reporté dans l'attente d'un complément d'information.

Le 30 avril, le conseil des deux premiers requérants adresse au collège des bourgmestre et échevins une lettre dans laquelle il soutient que le lotissement fait obstacle à la délivrance du permis sollicité et que le permis de lotir du 4 décembre 1979 ne peut être considéré comme périmé.

Le 2 octobre, la commission de concertation émet l'avis défavorable suivant :

« Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 6bis et qu'elle en respecte les prescriptions;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir n° 274 approuvé le 20/12/1979;

Considérant que, sur base des éléments apportés en cours de procédure, le permis de lotir est périmé;

Considérant que la demande vise à abattre 2 arbres et à construire un immeuble comprenant 4 logements et 4 emplacements de parking partiellement enterrés;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 19/02/2015 au 05/03/2015 et que 162 réclamations ont été introduites;

Considérant qu'une précédente demande de permis d'urbanisme ayant le même objet a été refusée par le collège des bourgmestre et échevins en date du 03/04/2015;

Considérant que plusieurs dérogations sollicitées précédemment ont été supprimées;

Considérant que le projet a été étudié en deux entités de manière à améliorer son intégration dans l'environnement bâti (niveaux de corniche différents, ton de briques différents,...);

Considérant néanmoins que le motif relatif à la trop grande densité du projet au regard des autres immeubles du quartier est toujours valable (immeuble de 4 logements);

Considérant que le projet présente une trop grande proximité par rapport à la parcelle voisine cadastrée C124 x (3 mètres);

Considérant que les rampes sont peu fonctionnelles et portent atteinte à la qualité des abords,

AVIS DÉFAVORABLE et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain».

Le 29 octobre, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité. Le refus est motivé par la trop grande densité de logements proposée, sa trop grande proximité par rapport à la propriété voisine cadastrée C124x et les nombreuses plaintes déposées dans le cadre de l'enquête publique.

Le 15 décembre, l'Indivision Levie introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle y fait notamment valoir que le permis de lotir est périmé parce que moins d'un tiers des lots ont été vendus dans les cinq ans de sa délivrance.

Dans son avis du 25 février 2016, le Collège d'urbanisme propose de refuser le permis sollicité. Cet avis conclut dans les termes suivants à la péremption du permis de lotir :

« Considérant que le bien est situé également dans le périmètre du permis de lotir n° 274 approuvé le 20/12/1979; qu'aux dires de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, ce permis de lotir est périmé;

Qu'à ce sujet, le permis de lotir dispose qu'aucun permis de bâtir ne peut être délivré aussi longtemps que la voirie n'est pas réalisée; que la voirie en cause est représentée au plan du lotissement comme non réalisée au droit des lots ici en cause; que la non-réalisation de la voirie, à la supposer à charge du lotisseur, dans le délai de cinq ans à compter de la délivrance du permis de lotir en entraîne la péremption, en vertu de l'article 114 du CoBAT;

Qu'à supposer cette péremption acquise, il y a lieu de faire application de l'article 189, alinéa 3, du CoBAT, aux termes duquel le permis peut être refusé lorsqu'il s'agit de bâtir «sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux»;

Qu'à cet égard, la circonstance que la voie ne soit pas achevée en termes de revêtement ne fait pas obstacle à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité dès lors que le terrain est entièrement viabilisé et pour autant que la demanderesse réalise au préalable l'achèvement du revêtement»;

L'avis précise ensuite notamment que le terrain, d'une superficie de 5,11 ares, se trouve au bout d'une ruelle sans issue et présente une forte déclivité et que l'immeuble en projet vient s'implanter en mitoyenneté de l'immeuble de gauche (maison trois façades) et qu'une zone de recul de 5 mètres est aménagée dans la rue. Il relève qu'un permis pourrait cependant être accordé par application de l'article 191 du CoBAT à condition de ne pas aménager en local habitable la mezzanine de l'appartement situé à gauche du deuxième étage et moyennant l'introduction de plans répondant aux conditions suivantes : rehausser les niveaux des deux garages de 0,50 mètre afin de limiter l'inclinaison de la rampe d'accès à 6 % et réaliser avant la construction de l'immeuble la finition en asphalté de l'assiette de la voie d'accès située au droit du terrain à bâtir.

Le 14 mars, l'Indivision Levie signale au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qu'elle accepte les conditions émises par le Collège d'urbanisme, et précise qu'elle a modifié les plans et que la mezzanine n'est plus habitable. Elle transmet par ailleurs des plans modifiés qui répondent, selon elle, aux deux autres conditions.

Le 9 juin 2016, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Par un arrêté de police daté du 24 novembre, le bourgmestre de Woluwe-Saint-Lambert a ordonné l'abattage, au plus tard pour le 9 décembre 2016, du cèdre bleu situé sur la parcelle en cause, au motif qu'il menace de s'abattre après les dégâts causés par les vents violents du 20 novembre dernier;

Considérant que, par une requête introduite le 11 octobre 2016, l'Indivision Levie demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Considérant que l'Indivision Levie est la bénéficiaire du permis d'urbanisme litigieux; qu'à ce stade de la procédure, il n'y a pas lieu d'identifier plus précisément la personne juridique qui intervient dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête en intervention;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des points 4 et 7 du plan particulier d'affectation du sol (p.p.a.s.) n° 6bis approuvé le 10 septembre 1966, 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 manifeste d'appréciation et des principes généraux de bonne administration;

qu'ils soutiennent tout d'abord que le projet déroge aux points 4 et 7 du p.p.a.s. n° 6bis en ce qui concerne la hauteur de construction, dès lors que la hauteur des façades, portée à 8 mètres, dépasse celle autorisée par le p.p.a.s. n° 6bis;

qu'ils estiment que les constructions ne forment pas un «ensemble architectural homogène» comme l'exige le p.p.a.s., dès lors que le projet comporte de grands balcons en façades avant et arrière, un jardinet avant avec bacs à fleurs, de larges toitures plates en façade arrière, soit des éléments en totale rupture avec le bien voisin situé n° 76; qu'ils font valoir qu'en tout état de cause, l'acte attaqué n'expose pas en quoi le projet respecterait le principe d'homogénéité posé par le p.p.a.s. ni, a fortiori, les motifs qui auraient justifié d'y déroger;

qu'ils dénoncent également le non-respect de la nature et la teinte des matériaux de façade des constructions jumelées; qu'ils exposent que la première construction de l'avenue (n° 76) a une porte d'entrée, une porte de garage et des châssis en bois vernis, des seuils de fenêtres maçonnés en brique de parement rouge et un soubassement en briques rouges, alors que le projet prévoit une porte d'entrée, une porte de garage et des châssis en aluminium, des seuils de fenêtres en aluminium gris et un soubassement en pierre bleue et qu'en outre, la façade avant du projet comporte de l'acier galvanisé et des panneaux en fibrociment alors qu'aucun de ces deux matériaux ne se retrouve dans les façades du n° 76; que ceci viole, selon eux, la prescription du p.p.a.s. n° 6bis qui impose le respect de la nature et de la teinte des matériaux de façade et des toitures de la première construction;

qu'ils rappellent que si des dérogations aux plans particuliers d'affectation du sol peuvent être admises, encore faut-il que, d'une part, elles soient spécifiquement motivées et que, d'autre part, elles revêtent un caractère marginal et demeurent exceptionnelles; que, selon eux, les dérogations qu'ils dénoncent ne sont reprises ni dans la demande de permis ni dans l'acte attaqué, alors qu'elles auraient dû faire l'objet d'une motivation circonstanciée;

Considérant que la partie adverse répond que le projet prévoit la construction d'un bâtiment divisé en deux entités distinctes, qui viennent s'adosser au bâtiment voisin existant du 76, avenue Charles de Thiennes et qu'il s'agit donc d'un cas d'immeubles groupés (trois et plus) au sens du p.p.a.s. précité; qu'elle conteste l'affirmation selon laquelle la hauteur de la façade avant du projet atteindrait 8 mètres et considère que, ne ressortant pas des plans, elle n'est pas sérieusement établie;

qu'elle relève que le p.p.a.s. impose le respect d'une homogénéité architecturale dans le cas de constructions jumelées, et non pas dans le cas des constructions groupées comme c'est le cas en l'espèce; que, surabondamment, elle dit s'être attachée à prendre en considération la bonne intégration du projet avec le cadre environnant et estime que l'acte attaqué est adéquatement motivé sur point;

que, quant au point 7 des prescriptions particulières précitées, elle affirme qu'il doit s'interpréter de manière restrictive puisqu'il restreint l'exercice du droit de propriété; qu'à son sens, seule la nature et la teinte des matériaux des façades et des toitures sont imposés, à l'exclusion des matériaux des châssis et des portes; qu'elle constate que la première construction du groupe d'immeubles litigieux, soit le n° 76, est notamment composée de murs en briques de parement de ton rouge clair et d'une toiture en tuiles d'un ton rouge plus foncé, et que, selon la légende des plans d'élévation annexés au permis, les murs du bâtiment projeté seront composés de briques de parement de deux tons de rouge, que les toitures seront en tuiles de terre cuite d'un ton naturel, donc rouge, et que «Les nuances des tons des matériaux sont à coordonner avec les nuances des tons des matériaux à l'immeuble mitoyen existant sis avenue Charles de Thiennes, 76»; qu'elle cite la note explicative jointe à la demande de permis selon laquelle :

« Dans le cas de construction jumelée et de groupes d'immeubles, le premier constructeur impose la nature et la teinte des matériaux des façades et des toitures, ainsi, les versants des toitures seront recouverts de tuiles en terre cuite de qualité, le parement des façades principales et latérales sera en briques de parement de deux tonalités. La façade postérieure sera également recouverte d'une brique de parement de deux tonalités»;

Considérant que l'intervenante expose que le projet, qui vise la construction de deux habitations venant s'accoler à une construction existante dans le but de former un ensemble de trois habitations, respecte les prescriptions du p.p.a.s. n° 6*bis* relatives à la hauteur des façades puisqu'il ressort des plans que la hauteur de la façade mesurée à partir du trottoir jusqu'à la corniche est de 6,80 mètres (15,68 - 8,88) pour la première construction et de 7,20 mètres (16,08 - 8,88) pour la seconde; qu'elle argumente sur la manière de tenir compte de la fenêtre s'inscrivant à moitié dans le plan de la façade et à moitié dans le plan de la toiture, qui selon elle ne constitue pas un attique et ne doit donc pas être prise en compte pour le calcul de la hauteur de la façade;

qu'elle fait valoir que l'article 4 du p.p.a.s. n° 6*bis* n'impose pas d'homogénéité architecturale pour les immeubles groupés et qu'en toute hypothèse, il n'est pas sérieusement contestable qu'il existe bien une cohérence architecturale, en termes notamment de hauteur, de profondeur, de matériaux de façade et de toiture, entre le projet et le bâtiment auquel il vient s'accoler, comme en atteste la note explicative du projet et la motivation de l'acte attaqué;

qu'elle ajoute que l'article 7 du p.p.a.s. n° 6bis ne vise que les matériaux de façade et des toitures à l'exclusion des matériaux des menuiseries extérieures, de sorte que le projet ne devait pas prévoir des menuiseries extérieures identiques à celles du bâtiment auquel il vient s'accoler; qu'elle précise que, s'il est vrai qu'en façade arrière, le projet présente un petit soubassement de 60 cm en pierre bleue alors que le bâtiment auquel il vient s'accoler n'en prévoit pas, il y a lieu de préciser qu'un tel soubassement constitue un détail des façades non visible de la voie publique;

Considérant que les prescriptions 4 et 7 du p.p.a.s. n° 6bis relatives à la «zone de construction d'habitations semi-ouverte», dans laquelle se situe le bien concerné, disposent comme suit :

«4) GABARIT

Hauteur des façades :

Immeubles isolés et jumelé : 4,00 à 6,50 m.

Immeubles groupés (3 et plus) : 6,50 à 7,50 m.

Les constructions jumelées doivent former un ensemble architectural homogène; la hauteur des façades est prise au milieu des bâtiments et mesurée à partir du dallage du trottoir jusque et y compris les entablements ou corniches de couronnement ainsi que les attiques construits à plomb des façades et les mansardes tenant lieu d'attiques.

[...]

7) MATÉRIAUX

[...].

Dans le cas de constructions jumelées et de groupes d'immeubles, le premier constructeur impose la nature et la teinte des matériaux des façades et des toitures»;

Considérant, quant à la hauteur de façade, que la demande de permis a pour objet la construction d'un immeuble de quatre appartements et se réfère elle-même, dans la note explicative, aux dispositions du p.p.a.s. concernant les constructions jumelées; qu'il s'agit bien de construire un seul immeuble, doté d'une seule entrée et dont le rez-de-chaussée sera occupé par un seul appartement; que, dès lors, même si le projet tente de créer visuellement l'impression que le nouvel immeuble et la maison mitoyenne existante formeront un groupe de trois maisons, ce n'est pas la disposition du p.p.a.s. visant les «immeubles groupés (3 et plus)» qui trouve à s'appliquer, mais bien celle qui régit les constructions jumelées; que les façades ne peuvent, sauf dérogation, dépasser 6,50 mètres; que, selon la partie intervenante, la hauteur de façade prévue par le projet atteint 6,80 mètres pour la partie la plus basse et 7,20 mètres pour la partie haute; qu'aucune dérogation n'a été sollicitée ni accordée; qu'à cet égard, le moyen est sérieux;

Considérant, quant à l'homogénéité architecturale, que la partie adverse n'a pas examiné la demande au regard de cette exigence dès lors qu'elle considérait avoir affaire à des constructions groupées; que cette notion est plus stricte qu'une simple intégration harmonieuse, qui est de mise dans tous les cas; que l'homogénéité

architecturale des deux constructions n'apparaît pas flagrante et devait à tout le moins faire l'objet d'une motivation spécifique; qu'à cet égard, le moyen est sérieux;

Considérant, quant aux matériaux de façade et de toiture, que la notion de façade au sens de l'article 7 du p.p.a.s. peut être entendue comme visant tous les éléments des côtés du bâtiment exposés à la vue; que le dossier de la demande de permis ne renseigne ni la nature ni la teinte des matériaux de la façade de l'immeuble mitoyen existant, la note explicative précisant seulement que «la typologie des baies, les choix des matériaux, les proportions sont voulus comme une réinterprétation contemporaine de l'immeuble voisin, tout en sobriété, en continuité»; qu'il ressort des pièces produites par les parties que les châssis, seuils de fenêtre et portes de garage de cet immeuble sont en bois alors que le projet les prévoit en aluminium, et que sa façade avant ne comprend, contrairement au projet, ni élément en acier galvanisé ni panneaux en fibrociment; que le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le quatrième, de la violation des articles 124 à 126 du CoBAT, des articles 14 et suivants de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, du défaut d'examen complet des données de la cause, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des principes généraux de bonne administration, de la violation de l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'ils soutiennent que les plans de la demande et du permis attaqué comportent des erreurs majeures, notamment en mentionnant erronément un revêtement en asphalte, un trottoir et un égout public inexistants, de sorte qu'ils ont induit l'autorité délivrante en erreur, comme en atteste la motivation qui considère le terrain comme entièrement viabilisé, alors qu'il n'est relié à aucun égout public et ne dispose d'aucun accès piéton ou carrossable;

Considérant que la partie adverse répond que le plan d'implantation indique bien un «prolongement futur de la voirie communale» qui sera réalisé par la pose d'un revêtement en asphalte préalablement à la réalisation du projet, comme il ressort de l'avis du Collège d'urbanisme; qu'elle rappelle que des plans modifiés ont été déposés à cet effet et que l'autorité délivrante avait bien connaissance de la situation existante et des aménagements à réaliser; qu'elle conteste qu'aucun plan ait figuré un trottoir qui n'existe pas, puisqu'il s'arrête à hauteur du n° 76; qu'elle ajoute que l'indication «vers l'égout public» signifie de toute évidence que les canalisations d'eaux usées du projet seront, à partir de là, raccordées à l'égout public de l'avenue Charles de Thiennes;

Considérant que la partie intervenante explique que les indications du plan d'implantation projetée mentionnent le revêtement en asphalte non comme

existant mais comme à poser, ce qui sera prévu comme condition par l'autorité délivrante; qu'à propos de la mention «vers égout public», elle invoque un plan d'égouttage approuvé par le conseil communal le 21 avril 1958 qui indique un «égout provisoire» à cet endroit; qu'elle ajoute qu'en toute hypothèse, l'immeuble pourra être facilement raccordé à l'égout existant à une dizaine de mètres du projet, sous l'avenue Charles de Thiennes; qu'elle récuse toute indication erronée d'un trottoir dans les plans;

Considérant que l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013 invoqué au moyen prévoit que «le plan d'implantation doit faire apparaître clairement la situation existante et la situation projetée [...]»; qu'il exige notamment, pour les plans d'implantation de type A, requis en l'espèce, la mention du tracé des voiries avec indication de leur dénomination, de la largeur respective des chaussées carrossables, des trottoirs et des aires de stationnement, l'indication du réseau d'évacuation des eaux usées (avec indication de leur profondeur), et celle de l'emplacement «des aires de stationnement, des garages, des voies intérieures de desserte et leur raccordement au domaine public en précisant la nature des matériaux»;

qu'en l'espèce, le plan d'implantation joint au dossier de la demande n'est pas clair, dès lors qu'il ne fait pas apparaître les différences entre la situation existante et la situation projetée; que ce plan ne mentionne pas l'asphaltage comme partie intégrante du projet, puisque l'autorité a dû l'imposer en tant que condition; qu'il figure comme pourvue d'un «revêtement asphaltique» une zone qui ne l'est pas encore, et comporte par ailleurs une mention manuscrite «Asphalte» sans que l'on comprenne s'il existe une différence entre les deux zones concernées par ces mentions respectives; que ce plan indique également un «prolongement futur de la voirie communale» dont la portée est incertaine, puisqu'il paraît impliquer l'abattage de plantations actuellement situées devant le n° 76; que les indications des autres plans ne permettent pas de s'assurer de l'endroit où s'arrête actuellement la voirie communale et son équipement, et de la manière dont le nouvel immeuble sera raccordé à l'égouttage public; que les écrits de la partie intervenante sur ce dernier point montrent qu'elle ignore ce qu'il en est précisément;

que ces éléments ne sont pas anodins en l'espèce; qu'en effet, le permis de lotir n° 274 du 20 décembre 1979 stipulait : «Aucun permis de bâtir ne sera délivré pour les lots, tant que la voirie et ses équipements n'auront pas été réalisés»; que l'acte attaqué se rallie à l'avis du Collège d'urbanisme qui indique que ce permis de lotir est périmé, contrairement à ce que la commune avait affirmé en avril 2014 et à ce que le demandeur de permis semblait tenir pour acquis, puisque les plans de la demande situent explicitement le projet sur les lots 3 et 4; que le Collège déduit la péremption du permis de lotir du défaut de réalisation de la voirie, laquelle «est représentée au plan du lotissement comme non réalisée au droit des lots ici en

cause»; que, toutefois, il estime que le permis sollicité peut être accordé à certaines conditions, au motif que le terrain est entièrement viabilisé et que seul «l'achèvement du revêtement» est encore nécessaire; que ces considérations semblent indiquer que la voirie a bien été réalisée par le lotisseur à la seule exception de l'achèvement du revêtement asphalté; que les motifs de péremption allégués par le demandeur dans son recours au Collège d'urbanisme ne tenaient pas au défaut de réalisation de la voirie, mais à la vente de moins d'un tiers des lots dans le délai de cinq ans; que, dans ces conditions, les lacunes du dossier ont pu induire en erreur tant le public consulté lors de l'enquête que la partie adverse elle-même; que le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le cinquième, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de l'article 6 du Titre VIII du Règlement régional d'urbanisme et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'en une troisième branche de ce moyen, ils indiquent que le projet implique l'abattage de deux arbres remarquables (un catalpa à feuilles d'or et un cèdre bleu); qu'ils soutiennent que l'acte attaqué est erroné en ce qu'il indique que la demande ne vise à abattre qu'un seul arbre remarquable (le cèdre bleu) et justifie l'abattage de cet arbre uniquement, et non celui du catalpa à feuilles d'or pourtant inscrit à l'inventaire du patrimoine naturel au motif qu'il s'agit du sixième plus gros de son espèce en Région de Bruxelles-Capitale; qu'ils déposent un extrait de l'Inventaire du patrimoine naturel de la Région de Bruxelles-Capitale qui établit que le catalpa présent sur la parcelle est bien repris à l'inventaire scientifique depuis le 25 juin 2014, la fiche renseignant ce qui suit : «Considérant sa circonférence, cet arbre est le 6^e plus gros de son espèce en Région de Bruxelles-Capitale»; que les requérants soutiennent que l'abattage d'un arbre remarquable doit faire l'objet d'une motivation circonstanciée;

Considérant que la partie adverse répond que le projet implique l'abattage préalable de deux arbres dits «remarquables», que les raisons de l'abattage du cèdre sont largement motivées, au regard notamment de sa taille élevée et de l'impact potentiellement plus important qu'aurait sa disparition par rapport à celle du catalpa, d'envergure plus modeste; qu'en ce qui concerne le catalpa, elle relève que le caractère «remarquable» d'un arbre, *a fortiori* situé sur un terrain constructible, n'empêche pas son abattage dans le cadre de la réalisation d'un projet d'urbanisme; qu'elle estime que, dans la mesure où ces arbres ne font l'objet d'aucune mesure de protection et où les requérants n'invoquent pas un défaut de réponse à une réclamation bien identifiée qui aurait été émise quant à leur abattage, elle n'était pas tenue de motiver spécifiquement l'acte attaqué à cet égard; que, selon elle, la délivrance d'un permis qui autorise la construction d'un bâtiment sur un terrain dans le périmètre duquel se trouvent deux arbres entraîne *de facto* l'autorisation de leur abattage, de sorte que l'acte attaqué ne devait pas être mieux motivé qu'il ne l'est en l'espèce sur ce point qui n'est pas l'objet principal de la demande de permis;

Considérant que la partie intervenante considère que le CoBAT ne fait pas de distinction entre les arbres à haute tige et les arbres remarquables, soumettant ainsi l'abattage de tout arbre à haute tige, qu'il soit remarquable ou non, à l'obtention

d'un permis d'urbanisme; qu'elle affirme que la partie adverse avait tout à fait connaissance de l'existence du catalpa à feuilles d'or et de la circonstance que celui-ci était repris à l'inventaire du patrimoine naturel bruxellois; qu'elle relève que cet arbre apparaît clairement tant du plan d'implantation figurant «catalpa à abattre» que du reportage photographique joint à la demande de permis d'urbanisme, et que le deuxième requérant faisait état, dans le cadre de son courrier de réclamations du 1^{er} mars 2015, de l'existence de cet arbre et de son classement à l'inventaire du patrimoine naturel; qu'elle considère que la demande de permis d'urbanisme vise bien l'abattage de deux arbres et que l'acte attaqué motive à suffisance les raisons pour lesquelles le catalpa d'or doit être abattu, à savoir pour permettre la construction du projet; que cet arbre se situe en effet en plein milieu du périmètre d'implantation des constructions projetées;

Considérant que l'article 98, 8°, du CoBAT dispose que nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, abattre des arbres à haute tige; que la demande de permis indique sans autre précision qu'elle a notamment pour objet l'abattage de deux arbres à haute tige (hors voirie); que la note explicative du projet précise que celui-ci «nécessite l'abattage de deux arbres, dont un arbre repris à l'inventaire des arbres remarquables, pour sa taille et non sa rareté. Il s'agit d'un cèdre bleu...»; que le plan d'implantation de la demande renseigne l'abattage d'un catalpa à l'endroit où s'érigera le bâtiment litigieux; qu'en revanche, ni ce plan ni aucune autre pièce du dossier de la demande ne précise qu'il s'agit d'un arbre repris à l'Inventaire du patrimoine naturel de la Région; que cette circonstance, évoquée dans la réclamation du deuxième requérant, n'est mentionnée ni dans l'avis de la commission de concertation ni dans celui du Collège d'urbanisme; que l'acte attaqué indique ce qui suit :

« Considérant, enfin, que le projet prévoit, également, l'abattage d'un cèdre bleu qui est repris à l'Inventaire des arbres remarquables en raison de sa taille et non de sa rareté; que la requérante a déposé à l'appui de sa demande le rapport de Monsieur Marc Knaepen spécialiste en biodiversité [...]; que l'abattage des deux arbres peut être admis puisqu'il résulte de la construction sollicitée de l'immeuble et que, s'agissant du cèdre, c'est notamment sa taille très élevée qui le rend impropre à être maintenu»,

et mentionne plus loin que la demande vise à abattre deux arbres dont un remarquable; qu'il résulte de ces éléments que la partie adverse ne s'est pas prononcée en connaissance de cause sur l'abattage de cet arbre et n'a pas tenu compte de son caractère remarquable, qui lui a échappé; que, même si l'inscription d'un arbre à l'Inventaire du patrimoine naturel ne crée aucun régime de protection proprement dit, elle implique que l'autorité accorde une attention particulière aux projets impliquant d'y porter atteinte et *a fortiori* de les abattre; que la seule circonstance qu'un tel arbre fait obstacle à un projet de construction ne suffit pas à justifier l'autorisation d'abattage; que l'acte attaqué n'est pas légalement motivé sur ce point; que le moyen est fondé en sa troisième branche;

Considérant que les requérants justifient l'urgence qui les amène à introduire une demande de suspension en exposant les éléments qui laissent à penser que le chantier débutera dans les mois à venir, de sorte que le délai de traitement ordinaire du recours en annulation ne permettra pas d'empêcher la réalisation d'un préjudice grave et difficilement réparable; qu'ils allèguent l'abattage de deux arbres remarquables figurant à l'Inventaire du patrimoine naturel de la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui constitue un acte irréversible et impossible à réparer en cas d'annulation de l'acte attaqué; qu'ils décrivent l'importance de ces arbres comme élément paysager essentiel du quartier et estiment que la construction, à leur emplacement, d'un immeuble d'une hauteur de plus de 7 mètres sans maintien de la végétation sur la parcelle altérera les qualités naturelles de la zone; que, selon eux, le cèdre bleu assurait une fonction essentielle d'écran visuel entre les parcelles de l'angle formé par l'avenue Charles de Thiennes et la rue des Floralies, et sur lequel les trois requérants ont actuellement une vue; qu'ils affirment que son abattage impliquera des vues directes et plongeantes depuis le projet vers la propriété du deuxième requérant et plus particulièrement sur sa piscine et les pièces de vie situées à l'arrière de son habitation, et, partant, une perte d'intimité considérable, et que les pièces de vie et les quatre chambres de l'habitation du troisième requérant perdront également leur intimité assurée jusqu'ici par le cèdre bleu; qu'ils ajoutent à l'audience que, compte tenu de l'abattage prochain du cèdre en raison de l'arrêté du bourgmestre du 24 novembre dernier, le maintien du catalpa est d'autant plus important; qu'ils soutiennent encore que le cadre de vie du deuxième requérant se trouvera particulièrement altéré par la présence d'un volume massif d'une hauteur de plus de 7 mètres à seulement 3 mètres de la limite mitoyenne arrière et qui ne laissera passer ni air ni lumière;

Considérant que la partie adverse répond qu'aucune norme juridique n'interdit de manière absolue qu'un arbre remarquable, qui n'est pas classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde, reçoive une taille qui en modifie l'aspect, voire même qu'au besoin, il soit abattu, et se réfère à cet égard à l'arrêt n° 232.811 du 4 novembre 2015; qu'elle ajoute que la hauteur de ces deux arbres, seule caractéristique de ceux-ci réellement mise en exergue par les requérants, n'est pas un élément pertinent pour apprécier la gravité du préjudice allégué et que le projet s'inscrit dans un environnement fortement boisé, de sorte que l'abattage de ces deux arbres ne portera de toute évidence pas atteinte à la qualité et aux caractéristiques globales du cadre environnant; qu'elle fait valoir par ailleurs que ces arbres sont situés dans une zone que tant le P.R.A.S. que le p.p.a.s. n° 6bis déterminent comme constructible; qu'ils estiment que les motifs d'urgence invoqués par les requérants sont insuffisants à démontrer l'existence d'un préjudice grave qu'engendrerait, dans leur chef, l'éventuelle mise en œuvre du permis attaqué durant la procédure au fond;

Considérant que la partie intervenante argumente de même et ajoute des considérations relatives au cèdre bleu, dont l'abattage est indispensable à la réalisation du projet; qu'elle voit dans l'abattage des arbres un préjudice prévisible et inhérent en zone d'habitation, qui ne peut être considéré comme un inconvénient grave; qu'elle fait valoir, concernant la perte d'intimité, que la parcelle destinée à accueillir le projet est située en zone d'habitation et en milieu urbain, et que la perte d'intimité et de luminosité impliquée par la construction d'une parcelle située en zone d'habitation constitue un inconvénient normal, comme le décide l'arrêt

n° 234.322 du 7 avril 2016; qu'elle considère que la distance de 3 mètres séparant la future construction de la limite séparative est tout à fait normale en milieu urbanisé, d'autant que l'habitation du deuxième requérant se situe, elle, à près de 25 mètres; qu'elle relève que le gabarit de la construction projetée s'apparente à celui de la construction voisine et à celui des constructions implantées dans le quartier et que le projet prévoit, outre le maintien de la haie actuelle d'environ 3 mètres, la plantation d'arbres palissés le long du mitoyen commun à la propriété du deuxième requérant;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; qu'une telle urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que les requérants résident à proximité immédiate de la parcelle concernée par le projet; que le permis attaqué porte sur la construction d'un immeuble de trois étages, comprenant quatre appartements; que, même si les parcelles concernées sont normalement destinées à la construction, il s'avère que le projet porte sur un immeuble d'une certaine ampleur, qui s'écarte des prévisions du plan particulier d'affectation du sol ainsi que du permis de lotir dans le périmètre desquels elles se situent ou, à tout le moins, se situaient; que l'exécution de l'acte attaqué est donc de nature à modifier sensiblement le cadre de vie des requérants; que l'abattage d'un arbre est par définition irréversible et que, lorsque cet arbre est reconnu comme remarquable, l'exécution d'un permis délivré sans aucun égard à cette circonstance concourt à affecter l'environnement des riverains avec une certaine gravité; que, dès lors, la cause présente une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif sont réunies,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'Indivision Levie est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 juin 2016, octroyant à l'Indivision LEVIE un permis d'urbanisme tendant à abattre deux arbres et construire un immeuble comprenant quatre logements et quatre emplacements de parking, avenue Charles de Thiennes, 78 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le huit décembre deux mille seize par :

Mme D. DÉOM,	président de chambre,
M. Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président f.f.,
---------------------	--------------------

Fr. QUINTIN

D. DÉOM