

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

ARRÊT

n° 236.942 du 27 décembre 2016

219.136/XV-3087

En cause :

1. **PINTO** Carlo,
2. **PRINSSEN** Jolande,
3. **ARNAUTS** Paula,
4. **BENS** Elly,
5. **BENS** Paul,
6. **BENS** Filip,
7. **BENS** Katrien,
ayant élu domicile chez
Me A. TRIGAUX, avocat,
chemin du Stoquoy 1
1300 Wavre,

contre :

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

parties intervenantes:

1. **la s.a. Soprinvest**,
ayant élu domicile chez
Mes M. KESTEMONT & Fr. DE MUYNCK, avocats,
Galerie du Roi 30
1000 Bruxelles,
2. **la commune de Woluwe-Saint-Pierre**,
ayant élu domicile chez
Mes O. VAN DER KINDERE & F. HENRY, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

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

Vu la demande, introduite le 15 décembre 2016 par Carlo Pinto, Jolande Prinssen, Paula Arnauts, Elly Bens, Paul Bens, Filip Bens et Katrien Bens, qui tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de «l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 2016 déclarant le recours exercé par la commune de Woluwe-St-Pierre contre la décision du fonctionnaire du 18 août 2015 délivrant à la s.a. Soprinvest un permis d'urbanisme tendant à construire deux villas à appartements, avenue Alfred Madoux, 53, à 1150 Bruxelles, recevable mais non fondé et délivrant par conséquent ledit permis»;

Vu le dossier administratif et la note d'observations;

Vu la requête introduite le 2 mai 2016 par les mêmes requérants qui demandent l'annulation de l'arrêté précité;

Vu l'ordonnance du 7 juillet 2016 qui accueille la requête introduite le 3 juin 2016 par la commune de Woluwe-Saint-Pierre;

Vu l'ordonnance du 16 septembre 2016 qui accueille la requête en intervention introduite le 21 novembre 2016 par la s.a. Soprinvest;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et en intervention régulièrement échangés;

Vu l'ordonnance du 16 décembre 2016 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 21 décembre 2016 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me A. TRIGAUX, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Mme Elly BENS, partie requérante, Mes O. VAN DER KINDERE & F. HENRY, avocats, comparaisant pour la seconde partie intervenante Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaisant pour la partie adverse et Mes Fr. DE MUYNCK et M. BORRES, avocats, comparaisant pour la première partie intervenante et;

Entendu, en son avis conforme, M. M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

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

Considérant que les requérants exposent comme suit les faits de la cause:

« 1.- Depuis une quinzaine d'années, les spéculations abondent autour d'un pittoresque cottage des années 1920 situé avenue Alfred Madoux, 53, à 1150 Bruxelles (« le Bien »):

[...]

2.- Ce Bien est inscrit dans le périmètre de la zone de protection du Manoir d'Anjou [...] auquel il a toujours été historiquement lié et dont les abords sont également classés comme site:

[...]

3.- Il est par ailleurs situé à moins de 30 mètres d'une zone de parc au P.R.A.S. qui correspond également à une zone Natura 2000:

[...]

4.- En 2007, une première demande de permis de lotir visant à diviser le Bien en deux lots est refusée, notamment au motif qu'un tel lotissement ne mettrait pas en valeur la qualité du site arboré (et désormais classé) de même qu'il modifierait de manière trop importante les caractéristiques urbanistiques du quartier.

5.- En 2009, une deuxième demande de permis de lotir est introduite par l'ASBL «LES FRATERNITES DU BON PASTEUR» visant à la création de trois lots.

[...]

Cette demande de permis de lotir fait également l'objet d'un avis défavorable de la Commission de concertation et d'un refus de permis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre[...], notamment pour les motifs suivants:

- Dérogation inacceptable mettant en péril les données essentielles du P.P.A.S. à cet endroit;

- Non-intégration du projet avec l'environnement bâti et voisin (gabarit, zone de construction) ;

- Obstruction de la perspective depuis le domaine d'Anjou ;

- Gabarits et densité trop imposants ;

- Modifications des caractéristiques urbanistiques trop importantes par rapport au cadre environnant ;

- Perte de qualité du site arboré inscrit à l'inventaire légal ;

6.- Nonobstant, la spéculation immobilière persiste à battre son plein et la SA SOPRINVEST introduit une demande de permis d'urbanisme le 28 octobre 2013 visant la démolition du cottage existant et la construction de deux villas à appartements.

[...]

A la demande est joint un rapport d'incidences sur l'environnement [...].

7.- En raison de sa localisation dans la zone de protection du Manoir d'Anjou, l'autorité délivrante sollicite l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites, rendu le 12 mars 2014 [...], lequel dispose notamment que:

" La demande porte sur la démolition du cottage construit au début des années 1920 dans la partie nord du domaine, et sur la construction de deux « villas à appartements » de sept unités chacune. Elles seraient équipées d'un parking souterrain de 27 emplacements, qui s'étend sous l'ensemble des deux immeubles.

La CRMS estime la démolition de ce cottage fort regrettable. Malgré quelques transformations qui ne nuisent aucunement à son esthétique pittoresque, le bâtiment a conservé son caractère et présente un bon état général de conservation. Le cottage et son jardin s'intègrent parfaitement dans le gabarit de l'avenue Alfred Madoux tout comme dans le traitement paysager du site protégé. A cet égard, il faut souligner que le parc revêt une forme très caractéristique d'entonnoir et que le cottage voué à la démolition constitue précisément, avec l'entrée du site et sa petite chapelle, le point d'amortissement de cette forme et le point focal naturel des regards. Le jardin planté d'arbres à haute tige constitue un rappel végétal du site du Manoir depuis l'espace public. La suppression de cet ensemble constituera dès lors une perte tant sur le plan patrimonial que sur le plan urbanistique et paysager.

A tout le moins, le projet devrait préserver autant que possible le caractère planté aux abords des constructions de manière à s'inscrire adéquatement dans son contexte patrimonial et urbanistique particulier. Tel que présenté, le projet n'offre pas les qualités requises à cet égard en raison de l'implantation des deux immeubles qui est préconisé ainsi que du parti adopté pour l'aménagement de leurs abords. Le projet devrait donc être adapté et amélioré notamment sur les points suivants :

- Éloigner les parties construites par rapport à l'entrée du site et la petite chapelle qui font partie du site classé et augmenter la zone plantée entre ceux-ci et les nouvelles constructions,
- Adapter les plans pour garantir le maintien dans de bonnes conditions des arbres indiqués comme «à préserver », selon les plans, certains des sujets en question se situeraient à moins de 3 m des zones à creuser (parking, rampe de parking et égouts), leur conservation ne semble donc pas garantie,
- Aménager l'accès du parking à l'avant des immeubles de manière à conserver les grands arbres qui existent actuellement à front de l'avenue, au lieu de demander une dérogation à l'article 6 du PPAS 1X/6 pour pouvoir implanter la rampe de parking latéralement.

Ces remarques rejoignent les remarques formulées par le rapport d'incidences qui préconise d'apporter une attention particulière à l'impact du chantier sur le site classé ainsi que sur le chemin d'accès et sur la petite chapelle située à front de rue".

8.- Une enquête publique est organisée du 25 août au 8 septembre 2014, au cours de laquelle une pétition de 517 signatures et 5 courriers de réclamations ont été introduits, lesquels portent principalement sur les éléments suivants:

- L'irrégularité de l'enquête publique (délai, avis et composition de la demande de permis) ;
- L'absence de permis de lotir préalable ;
- L'absence d'intégration du Projet initial au sein du bâti environnant ;
- L'irrégularité de la construction projetée (non-respect des prescriptions du R.R.0 et du P.P.A.S. n° IX/6 relatives à la hauteur, au taux d'emprise, à la toiture, aux façades, à la zone de cour et jardin, aux terrasses, aux lucarnes, aux caractères et à l'architecture de l'immeuble) ;
- L'irrégularité de l'implantation (non-respect des prescriptions du R.R.0 relative aux constructions hors sol, en sous-sol ainsi que des prescriptions du P.P.A.S. n° IX16)
- Le mauvais aménagement des lieux ;
- L'atteinte à la tranquillité du quartier et du voisinage ;
- La création de jours et de vues ;
- Les pertes d'ensoleillement générées ;
- L'atteinte aux espaces verts ;
- L'atteinte à la zone Natura 2000 et le non-respect des articles 57 et 60 de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature;
- La densification du bâti ;
- La démolition du cottage datant de 1920 ;
- L'atteinte au périmètre en voie de classement ;
- Les risques d'inondations et les risques liés à la stabilité du terrain ;
- L'augmentation du charroi et du risque d'accident.

9.- Le 18 septembre 2014, la Commission de concertation rend un avis défavorable unanime, notamment pour les motifs suivants:

" Considérant:

que le projet prévoit la démolition du bâtiment présent sur la parcelle et la construction de 14 logements et 27 parkings répartis en 2 immeubles 4 façades ;

(...)

que le bien est situé à moins de 60m de la zone Natura 2000 du «Manoir d'Anjou » et de son parc;

que le projet déroge aux articles suivants du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme:

8 §1 : hauteur d'une construction isolée;

11 : aménagement des zones de recul;

12 : aménagement des zones latérales et de cours et jardins;

que le projet déroge aux articles suivants du Plan Particulier d'Affectation du Sol:

2.5: toiture;

2.5.b matériaux de toiture;

6.1 : zone de cours et jardins;

que ces dérogations ne sont pas acceptables:

les bâtiments dépassent tant en hauteur, qu'en largeur et qu'en profondeur, les gabarits de la plupart des habitations environnantes et portent dès lors atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier;

les dimensions de la parcelle ne sont proportionnellement pas suffisantes pour accueillir de telles constructions sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier;

les constructions sont situées trop proches de la zone Nature 2000 ainsi que de la zone de protection du « Manoir d'Anjou » et de son parc et risquent de porter atteinte aux qualités végétales et patrimoniales du lieu;

qu'un minimum de 4m de zone *non aedificandi* n'est pas respecté entre les constructions et les limites mitoyennes latérales, ce qui porte atteinte aux qualités végétales et perméables de la parcelle;

les dimensions excessives du bâtiment nécessitent l'aménagement de toitures plates afin de relier les différents versants sans dépasser la hauteur de faite maximum;

les toitures plates telles que proposées ainsi que leurs matériaux ne correspondent pas aux caractéristiques architecturales des bâtiments environnants;

que le bâtiment à démolir fait partie d'un patrimoine historique en relation avec le "Manoir d'Anjou" et son parc; que sa démolition porterait dès lors préjudice aux qualités patrimoniales de ce dernier;

que le bâtiment à démolir a conservé son caractère pittoresque et constitue avec l'entrée du parc une entité visuelle paysagère et végétale de qualité au niveau de la voirie; sa démolition porterait dès lors atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier; que le projet ne présente pas les qualités paysagères suffisantes par rapport à son contexte, jouxtant le domaine du Manoir d'Anjou, classé comme monument et comme site;

que l'implantation de la rampe de parking pour l'immeuble à appartements est trop proche de la limite mitoyenne et ne préserve pas le caractère planté aux abords de la construction;

(...)

AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme."

10.- Suite à cet avis défavorable unanime, la SA SOPRINVEST introduit des plans modifiés en date du 29 avril 2015 ("le Projet modifié"), lesquels portent sur:

- la délocalisation de la rampe d'accès au parking souterrain,
- la réduction du nombre d'emplacements de parking en sous-sol,
- une révision partielle et mineure du programme,
- la réorganisation du niveau du sous-sol,
- la création de toiture verte,
- la réduction légère de la hauteur globale des constructions,
- la réduction, de 3 mètre de la profondeur des constructions,
- la réduction de la partie droite de la villa 2,
- quelques modifications au niveau du rez-de-chaussée,
- quelques modifications architecturales,
- la création de relief,
- la réduction du contraste entre les matériaux de façade et les châssis,
- l'aménagement des abords,
- le déplacement de la déviation de l'égout.

[...]

11.- La Commission Royale des Monuments et des Sites est à nouveau interrogée et rend son avis le 15 juin 2015 [...] [lire: 3 juin 2015], lequel est notamment motivé comme suit :

" Le 12 mars 2014 la Commission avait examiné la première version du projet. La présente mouture confirme le programme qui avait été défini ainsi la typologie des "villas à appartements". L'opération table donc toujours sur la démolition du cottage (que la CRMS avait fermement déconseillé) modifiera profondément le jardin planté d'arbres à haute tige qui l'entoure et qui constitue un rappel végétal du site du Manoir d'Anjou depuis l'espace public de l'avenue Madoux. Le projet constituera une perte sur le plan patrimonial, urbanistique et paysager. La Commission ne peut que regretter cette intervention.

(...) les plans modifiés n'ont pas encore été adaptés pour ce qui concerne cette zone et ne donnent aucune indication sur son aménagement paysager. La Commission insiste sur l'importance de conserver les arbres à haute tige qui existent actuellement à front de l'avenue, et pas seulement ceux qui existent à l'arrière des futurs immeubles comme annoncé dans la notice explicative. Les arbres à conserver devront être indiqués sur les plans définitifs et l'on devra imposer toutes les mesures requises pour le maintien de toutes les plantations existantes en périphérie de bonnes conditions pendant et après le chantier (fondations, réseau d'égout). Leur conservation ne semble donc pas garantie. Le projet devra être adapté sur ces points.

S'il était impossible de conserver la totalité des arbres existants, tout abattage devrait être compensé par la plantation de nouveaux arbres à haute tige dans l'objectif d'inscrire le projet adéquatement dans son contexte patrimonial et urbanistique particulier (conserver une masse végétale conséquente débouchant sur l'espace public).

Pour cette même raison, la CRMS réitère sa demande formulée dans son avis précédent d'éloigner les parties construites de l'entrée du Manoir et de la petite chapelle situées à gauche de la parcelle et appartenant au site classé. La zone plantée comprise entre celle-ci et les nouvelles constructions devra être renforcée afin de mettre ces éléments en valeur et de conserver tout leur sens patrimonial. II

serait également souhaitable de dégager l'espace public de tout dispositif gênant à cet endroit (boîtes électriques existantes etc.). Ces remarques rejoignent celles formulées dans le rapport d'incidences qui préconise d'apporter une attention particulière à l'impact du chantier sur le site classé ainsi que sur le chemin d'accès et sur la petite chapelle située à front de rue."

12.- Une nouvelle enquête publique est également organisée du 1^{er} au 15 juin 2015, au cours de laquelle une pétition de 428 signatures et 4 réclamations sont à nouveau introduites, lesquelles portent sur les griefs suivants:

- la démolition du cottage,
- l'absence d'intégration au sein du bâti environnant (appartements, construction contemporaine avec des toitures plates, etc.) et le non respect du bon aménagement des lieux ;
- la création de parkings souterrains,
- les atteintes à la flore existante, aux espaces verts existants et à la zone Natura 2000, ainsi qu'au patrimoine immobilier bruxellois,
- les dérogations nécessaires au Projet ainsi que sa densité et le charroi supplémentaires subséquent,
- l'atteinte à la tranquillité des voisins ainsi que les jours et vues créés,
- les atteintes à l'ensoleillement,
- les risques d'inondations et les risques liés à la stabilité du terrain.

13.- Cette fois, la commission de concertation rend un avis majoritairement défavorable en date du 25 juin 2015, (motivé) notamment comme suit:

" (...) Que le bien déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme:

Titre 1, chapitre 2, article 8 §1 hauteur d'une construction isolée ;

Que cette dérogation est acceptable:

Le gabarit projeté est inférieur à la hauteur maximale de 13,00 m autorisé par le P.P.A.S, la moyenne des constructions entourant le terrain d'implantation est d'environ 11,5 m, soit environ 0.56 m de moins que la hauteur des constructions projetées;

Cette dérogation est minime.

Que le bien déroge aux articles suivants du P.P.A.S. n° IX/6:

Article 2.5: toiture

Article 2.6 : corniche

Que ces dérogations sont acceptables:

L'architecture à toits plats proposée dans le projet modifié permet un jeu de volume qui participent à la dynamique de gabarit proposé et s'intègre davantage au contexte urbanistique, de plus le dernier niveau est traité en recul et l'ensemble des toits plats sont des toitures vertes;

Les corniches nécessaires à une architecture de toits à versants ont été supprimées dans le projet modifié, en effet, l'architecture proposée ne requiert plus de corniche mais s'affirme avec des plans horizontaux et des éléments vides;

Qu'il est fait application suivant du Plan Régional d'affectation du sol:

B 1.5.2. modification des caractéristiques urbanistiques

Que les modifications suivantes ont été apportées au projet afin de répondre aux remarques soulevées lors de la première concertation du 18/09/2014:

légère réduction de la hauteur globale des constructions,

profondeur réduite de trois mètres,
la répartition des logements: on passe de 6 logements 2
chambres et 8 logements 3 chambres à 1 studio, 6 logements 2
chambres et 7 logements 3 chambres,
intégration de la rampe de parking à l'intérieur de la villa 2,
afin de libérer la zone latérale plantée,
réduction de la partie construite à droit de la villa 2 au niveau
de la rampe pour créer de la profondeur et libérer les vues obliques
sur la végétation,
réduction du nombre de parking à 22 emplacements (au lieu de
27) et agrandissement du local vélo pour répondre au permis
d'environnement délivré le 9 février 2015,
déplacement de l'entrée de la villa 1 afin de se placer plus à
distance de la chapelle existante et concentrer les circulations,
modification importante de l'aspect architectural: jeux de
volume et toit plats,
renforcement des décalages de profondeurs dans les façades et
des décrochements de volumes,
traitement plus équilibré des vis-à-vis entre les façades
mitoyennes, y compris entre les deux bâtiments eux-mêmes,
châssis en gris clair au lieu de gris anthracite,
création de toitures vertes,
aménagements des abords,
déplacement de la déviation de l'égout passant sur le terrain,
plus à distance de la limite mitoyenne,
amélioration des qualités des espaces intérieurs.

Que la parcelle concernée est située hors périmètre de
classement (le domaine est partiellement classé comme site - y
compris la petite chapelle à l'entrée avenue Madoux et le Manoir
est protégé comme monument) mais entièrement comprise dans la
zone de protection délimitée autour des parties classées,

Que la commune a demandé le classement du cottage et que le
Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a retiré la
parcelle concernée du classement,

Que la commune regrette la démolition du cottage pour la
qualité patrimoniale,

Que le projet ne met pas en valeur le site classé et ne cherche
pas à s'intégrer aux abords de celui-ci,

Que l'angle nord ne respecte pas un recul de 3 m de la limite
mitoyenne,

Que le bâtiment à démolir fait partie d'un patrimoine historique
en relation avec la Manoir d'Anjou et son parc, que sa démolition
porterait dès lors préjudice aux qualités patrimoniales de ce dernier,

Que le bâtiment à démolir a conservé son caractère pittoresque
et constitue avec l'entrée du parc une entité visuelle paysagère et
végétale de qualité au niveau de la voirie, sa démolition porterait
dès lors atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier,

Que le projet, visant à la construction de 2 immeubles à
appartements, ne présente pas les qualités paysagères suffisantes
par rapport à son contexte jouxtant le domaine du Manoir d'Anjou,
classé comme monument et comme site,

Que l'implantation est trop proche de la limite mitoyenne et ne
préserve pas le caractère planté aux abords de la construction,

Que le projet, situé en zone de protection, nuit à l'intégrité et à
l'authenticité et la visibilité de l'entrée de la propriété protégée et de
la chapelle protégée, (...)

AVIS MINORITAIRE FAVORABLE de l'administration de l'urbanisme, à condition de:

prendre toutes les mesures nécessaires pour conserver les arbres présents sur le site et notamment la série d'arbres à hautes tiges qui se situent actuellement à front de l'avenue, tout abattage d'un de ces sujets à hautes tige devra être compensé par la plantation de nouveaux sujets d'espèces indigènes de même d'entretenir et gérer l'espace non-bâti sans l'utilisation de produits phytosanitaires (pesticides, herbicides...),

d'utiliser des revêtements chimiquement neutres comme par exemple du porphyre concassé,

de limiter la pollution lumineuse sur l'ensemble de l'espace extérieur et de maintenir les limites du site sans éclairage. Bruxelles-Environnement suggère l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas.

AVIS MAJORITAIRE DEFAVORABLE de la Commune et de la DMS

L'IBGE s'abstient

Citydev s'abstient

La dérogation énoncée concernant l'article 8, § 1, chapitre 2 du Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs repris ci-dessus

Les dérogations énoncées concernant les articles 2.5 et 2.6 du P.P.A.S. sont accordées pour les motifs repris ci-dessus".

14.- Le 18 août 2015, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme à la s.a. SOPRINVEST.

15.- Le 18 septembre 2015, la Commune de Woluwe-Saint-Pierre introduit un recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre le permis d'urbanisme octroyé par le fonctionnaire délégué.

16.- Le 2 décembre 2015, le Collège d'urbanisme remet un avis défavorable notamment pour les motifs suivants:

" (...) Considérant, en tout état de cause, qu'en termes de destination, la parcelle se trouve en "zone de construction à destination publique" au PPAS, que l'article 4 du PPAS, relatif à cette zone dans les blocs A, dispose ce qui suit "Cette zone est réservée à une double destination y sont autorisées, les constructions ayant un caractère de destination publique écoles, collèges, églises, chapelles, bureaux de poste, maisons de repos, etc et les habitations résidentielles con», nées aux dispositions de l'article 2",

Que dans la mesure où le terme "double" se définit comme "ce qui est formé de deux choses identiques (Petit Robert)", il n'est dès lors pas question ici d'une alternative possible entre une affectation à destination publique ou une affectation de type résidentiel, mais bien de la nécessité de la présence obligatoire des deux affectations, que, par ailleurs, dès le moment où la parcelle se situe dans une zone intitulée "à destination publique", on voit mal comment une seule affectation résidentielle pourrait absorber, toute la superficie capable de cette zone,

Qu'il en [résulte] qu'en ne répondant pas à cette double destination, la demande déroge à une donnée essentielle du PPAS à laquelle aucune autorité ne peut déroger"

17.- Nonobstant, le 4 février 2016, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale rejette le recours introduit par la Commune de

Woluwe-Saint-Pierre, s'écarte de l'avis du Collège d'urbanisme et délivre le permis d'urbanisme à la SA SOPRINVEST pour les motifs suivants:

" (...)

Considérant que le dossier complet de demande de permis d'urbanisme modifié a été soumis à une deuxième enquête publique du 01/06/2015 au 15/06/2015 et qu'une pétition comprenant 428 signatures et 4 réclamations ont été introduites portant principalement sur:

- l'absence d'intégration au sein du bâti environnant,
- le parti architectural contemporain au sein d'un quartier début XXème siècle,
- l'érection d'appartements en lieu et place de maisons unifamiliales,
- la suppression des toits en pente au profit de toits plats,
- la création de parkings souterrains,
- la suppression de la quasi-totalité du jardin, et des arbres existants,
- la construction irrégulière,
- l'implantation irrégulière,
- le mauvais aménagement des lieux,
- l'atteinte à la tranquillité du voisinage,
- les jours et vues,
- les atteintes à l'ensoleillement,
- l'atteinte aux espaces verts,
- l'atteinte à la zone Natura 2000,
- la densification du bâti,
- la destruction du cottage,
- l'atteinte au périmètre en voie de classement, le danger d'inondations,
- les problèmes de stabilité,
- l'augmentation du charroi,
- la sécurité routière,

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées au projet afin de répondre aux remarques soulevées lors de la première concertation du 18/09/2014:

- légère réduction de la hauteur globale des constructions,
- profondeur réduite de trois mètres,
- la répartition des logements on passe de 6 logements 2 chambres et 8 logements 3 chambres à 1 studio, 6 logements 2 chambres et 7 logements 3 chambres,
- intégration de la rampe de parking à l'intérieur de la villa 2, afin de libérer la zone latérale plantée,
- réduction de la partie construite à droite de la villa 2, au niveau de la rampe, pour créer de la profondeur et libérer les vues obliques sur la végétation,
- réduction du nombre d'emplacements de parking à 22 emplacements (au lieu de 27) et agrandissement du local vélo pour répondre au permis d'environnement délivré le 9 février 2015,
- déplacement de l'entrée de la villa 1 afin de se placer plus à distance de la chapelle existante et concentrer les circulations,
- modification importante de l'aspect architectural -jeux de volume et toits plats,
- renforcement des décalages de profondeurs dans les façades et des décrochements de volumes,
- traitement plus équilibré des vis-à-vis entre façades mitoyennes, y compris entre les deux bâtiments eux-mêmes,

- châssis en gris clair au lieu de gris anthracite -création de toitures vertes,
- aménagements des abords,
- déplacement de la déviation de l'égout passant sur le terrain, plus à distance de la limite mitoyenne,
- amélioration des qualités des espaces intérieurs.

Que l'avis de la CRMS du 15/06/2015 réitère son regret concernant la perte sur le plan patrimonial, urbanistique et paysager de démolition du cottage mais qu'elle estime toutefois que le projet modifié a permis une évolution positive en réduisant l'emprise au sol des parties souterraines et en intégrant la rampe de parking dans la zone de bâtisse déterminée par le PPAS, que cette configuration permet de préserver et de renforcer les plantations de la zone latérale de droite, non-bâtie,

(...) Considérant que c'est pour de justes motifs que le Gouvernement adopte que le fonctionnaire délégué (*sic*), en octroyant le permis sollicité a considéré que la dérogation au Titre 1, article 8 §1 du RRU était acceptable

- gabarit projeté est inférieur à la hauteur maximale de 13,00 m autorisé par le PPAS, la moyenne des constructions entourant le terrain d'implantation est d'environ 11,5 m, soit environ 0,56 m de moins que la hauteur des constructions projetées, que cette dérogation est minime,

Que le fonctionnaire délégué a également considéré que les dérogations aux articles 2.5 et 2 6 du PPAS étaient acceptables

- l'architecture à toits plats proposée dans le projet modifié permet un jeu de volume qui participe à la dynamique du gabarit proposé et s'intègre davantage au contexte urbanistique, de plus le dernier niveau est traité en recul et l'ensemble des toits plats sont des toitures vertes,
- les corniches nécessaires à une architecture de toits à versants ont été supprimées dans le projet modifié, en effet, l'architecture proposée ne requière plus de corniche, mais s'affirme avec des plans horizontaux et des éléments de pleins et de vides,

Considérant que la parcelle concernée est située hors périmètre de classement (le domaine est partiellement classé comme site - y compris la petite chapelle à l'entrée avenue Madoux - et le Manoir est protégé comme monument) mais entièrement comprise dans la zone de protection délimitée autour des parties classées,

Considérant que le projet maintient en partie la série d'arbres à hautes tiges qui se situent actuellement à front de l'avenue, que selon les plans certains sujets se situent à moins de 3 m des zones de constructions,

Considérant que le projet modifié permet une meilleure intégration du projet, que l'impact visuel des constructions a été réduit, que la zone qui accueillait la rampe de parking en zone latérale est à présent verdurisée grâce à l'intégration de celle-ci dans le bâtiment,

Considérant que le gabarit et l'architecture proposés permettent, en fragmentant les volumes, de renforcer la dynamique de la composition tout en affirmant le caractère contemporain,

Qu'ainsi, les dérogations au Titre I, article 8 §1 du règlement régional d'urbanisme et aux articles 2 5 et 2 6 du plan particulier d'affectation du sol n° IX/6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus,

(...) Considérant enfin que le Collège d'urbanisme considère à l'appui de son avis défavorable que la demande déroge à une donnée essentielle du PPAS n° IX/6 du 12 juin 1974 car elle ne répond pas à la double destination telle que mentionnée à l'article 4 du PPAS pour les

parcelles se trouvant en “zone de construction à destination publique” (sic)

(...) Que le Collège d'urbanisme déduit de cette prescription que dans la mesure où le terme “double” se définit comme “ce qui est formé de deux choses identiques (Petit Robert)”, il n'est dès lors pas question ici d'une alternative possible entre une affectation à destination publique ou une affectation de type résidentiel, mais bien de la nécessité de la présence obligatoire des deux affectations, que, par ailleurs, dès le moment où la parcelle se situe dans une zone intitulée “à destination publique”, on voit mal comment une seule affectation résidentielle pourrait absorber toute la superficie capable de cette zone,

Qu'il en résulte qu'en ne répondant pas à cette double destination, la demande déroge à une donnée essentielle du PPAS à laquelle aucune autorité ne peut déroger,

Cette interprétation ne prend en considération qu'un sens restrictif donné au terme “double” sans avoir égard au sens qu'on pourrait lui donner en matière d'aménagement du territoire,

Qu'ainsi, en matière de planification, ces notions font écho à la distinction généralement utilisée d'affectation principale et d'affectation secondaire prévue dans les prescriptions des plans,

L'exemple donné par la prescription particulière 4 applicable à la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) est à cet égard éclairant puisqu'elle dispose notamment que :

“Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1000 m²”

Les quatre affectations reprises dans cette prescription sont toutes semblables, de même nature, de niveau identique, qu'il s'agit là des affectations principales de cette zone,

Toutefois aucune interprétation jusqu'à ce jour n'a cependant estimé devoir en conclure que chaque zone de forte mixité du PRAS devait impérativement comprendre ces quatre affectations,

Qu'en outre, le terrain concerné ne constitue qu'une toute petite partie de ladite zone de construction à destination publique (zone F — bloc A) du PPAS, qui correspond à l'“Institut du Bon Pasteur” comprenant aujourd'hui les bâtiments de l'ICHEC ainsi que les bâtiments partiellement classés appartenant à la “Fraternité du Bon Pasteur”,

Historiquement, cet ensemble, y compris la zone de parc située entre les deux parties de la zone F - bloc A appartenait à un même propriétaire,

Considérant que la zone a dès lors été conçue au PPAS dans sa globalité en tenant compte de sa vocation caractéristique consacrée à des équipements scolaires et religieux ainsi qu'à des habitations résidentielles, Que le bloc A principal comprend d'ailleurs encore à ce jour plusieurs logements (une dizaine) tandis que le bloc concerné ne comporte depuis toujours que du logement, sous forme, initialement, d'une conciergerie et par la suite de logements pour étudiants,

Considérant que la coexistence des deux types de destinations dans la zone F - bloc A du PPAS n'est dès lors nullement mise à mal par le projet envisagé,

C'est à bon droit que le demandeur de permis avait le choix entre l'une ou l'autre des deux destinations prévues pour cette zone du PPAS,

(...)

Art. 2 - le titulaire du permis devra

- Se conformer aux plans 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12 du 30/04/2015
- Prendre toutes les mesures nécessaires pour conserver les arbres présents sur le site notamment, les espèces d'arbres à hautes tiges qui se situent actuellement à front de l'avenue, tout abattage d'un de ses sujets à hautes tiges devra être compensé par la plantation de nouveaux sujets d'espèces indigènes de même grandeur,
- entretenir et gérer l'espace non-bâti sans l'utilisation de produits phytosanitaires (pesticides-herbicides), utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé, limiter la pollution lumineuse sur l'ensemble de l'espace extérieur et maintenir les limites du site sans éclairage, Bruxelles-Environnement suggère l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas,
- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/05/2015 (référence A 1988 0324/4/APB/ac)
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc)."

Il s'agit de l'acte attaqué.

[...]]»;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse conteste la recevabilité *ratione temporis* de la requête en intervention de la commune de Woluwe-Saint-Pierre; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué a été adopté par le Gouvernement sur recours de la commune, que cette dernière est «destinataire» du dit acte qui lui d'ailleurs été notifié par un courrier du 9 février 2016, et qu'elle ne peut être qualifiée de «personne ayant intérêt à la solution de l'affaire»; que la partie adverse fait valoir que, déchue de son droit de recours en annulation par expiration du délai fixée par l'article 4, § 1^{er}, du règlement général de procédure, la commune ne peut être relevée de la prescription visée par cette disposition en recourant à une procédure en intervention manifestement non prévue au bénéfice des personnes destinataires de l'acte attaqué auxquelles celui-ci a été régulièrement notifié; qu'elle ajoute que la commune soulève dans sa requête en intervention un moyen nouveau non soulevé par les requérants en annulation;

Considérant que la commune a, en principe, intérêt à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire; que ce même intérêt lui permet d'intervenir au soutien de la demande d'un requérant intéressé; que s'avère sans incidence à cet égard la circonstance que la décision contestée a été prise sur le recours de la commune, laquelle ne perd pas pour autant sa qualité de personne «ayant intérêt à la solution de l'affaire»; que l'abstention d'introduire un recours en annulation n'empêche pas la personne intéressée d'intervenir volontairement dans le délai prévu par le règlement de procédure; que s'il est exact que l'intervention au soutien de la requête ne peut comporter d'autres

moyens que ceux qui ont été formulés dans la requête introductive d'instance, l'invocation d'un moyen nouveau dans une requête en intervention ne rend pas celle-ci irrecevable pour le tout; que la requête en intervention introduite par la commune de Woluwe-Saint-Pierre est recevable;

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse conteste la recevabilité *ratione temporis* de la requête en annulation; que, dans son mémoire en réponse, elle fait valoir ce qui suit:

« 1. Dans leur requête (p. 22), les parties requérantes reconnaissent non seulement que l'acte attaqué a été affiché mais également avoir elles-mêmes pris connaissance de cet affichage en date du 15 février 2016.

2. Les parties requérantes écrivent avoir alors entrepris des démarches auprès de la commune pour obtenir copie du permis qui ne leur aurait été communiqué qu'en date du 1^{er} mars 2016.

3. Le recours en annulation a été introduit en date du lundi 2 mai 2016.

4. Les parties requérantes ont dès l'origine manifesté leur opposition au projet ayant donné lieu à l'acte attaqué et elles se sont tenues informées de la procédure. Elles reconnaissent avoir pris connaissance de l'affichage du permis en date du 15 février 2016.

Ce n'est toutefois que 77 jours après cette prise de connaissance de l'affichage de l'acte attaqué que le recours en annulation a été introduit par les parties requérantes.

Celles-ci entendent justifier le dépassement (de 17 jours) du délai légal par le fait qu'elles auraient activement et dans un délai raisonnable pris connaissance du contenu du permis d'urbanisme à l'Administration communale.

En l'espèce, il y a lieu de relever que les parties requérantes reconnaissent un délai de 15 jours entre la prise de connaissance de l'existence de l'acte attaqué par son affichage et la date à partir de laquelle elles calculent le délai d'action auprès du Conseil d'État.

Vu les éléments précités, il ne peut être conclu en l'espèce à une recherche effectivement active et dans un délai raisonnable de la copie du permis d'une part et au caractère raisonnable du délai écoulé entre l'obtention d'une copie du permis d'urbanisme entrepris que les parties requérantes datent du 1^{er} mars 2016 et l'introduction du recours, le 2 mai 2016, soit 62 jours plus tard (même si le 2 mai, 62^e jour était un lundi), d'autre part.»;

Considérant que le délai de recours contre un permis d'urbanisme qui ne doit pas être notifié, est en principe de soixante jours depuis la connaissance de l'existence du permis par le requérant; que le requérant peut interrompre ce délai en cherchant activement, dans un délai raisonnable, à prendre connaissance du contenu du permis à l'administration communale; que, dans ce cas, le délai de soixante jours recommence à courir le jour où il a pu exercer son droit d'en prendre connaissance ou le jour où on lui a refusé ce droit; que le délai de recours commence donc à courir à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en

étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante;

Considérant que le permis attaqué a été affiché; que les requérants exposent sans être contredits avoir pris connaissance de l'affichage du permis le 15 février 2016; qu'il résulte des pièces annexées à la requête qu'ils se seraient rendus à l'administration communale le 25 février et qu'ils ont reçu copie du permis le 1^{er} mars; qu'un délai de deux semaines pour obtenir communication du permis ne peut être considéré comme déraisonnable; que le délai de recours au Conseil d'État a commencé à courir le 1^{er} mars; qu'il expirait donc le lundi 2 mai, date à laquelle la requête en annulation a été introduite; que l'exception de tardiveté ne peut être retenue;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 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 et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte est invoqué;

que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

que le § 4 du même article prévoit la mise en œuvre d'une procédure dérogatoire dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le traitement ordinaire de la demande de suspension; que l'extrême urgence à l'appui du recours à cette procédure encore plus spécifique que celle du référé ordinaire, suppose que cette procédure exceptionnelle soit à même de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas; qu'il faut que l'extrême urgence soit évidente pour tout le monde ou expliquée de manière incontestable par le demandeur dans sa requête, ce qui implique que celui-ci montre, en se fondant sur des éléments précis et concrets, que si la suspension de l'exécution avait lieu au terme de la procédure ordinaire, elle interviendrait de manière irrévocablement tardive pour prévenir le dommage; qu'il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa requête;

que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis qu'à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour saisir le Conseil d'État dès que possible; que la diligence du

requérant et l'imminence du péril sont des conditions de recevabilité de la demande de suspension en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance, de sorte qu'il peut aussitôt être mis en œuvre; qu'il s'agit là d'un élément objectif; que, dès lors que le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient à tout le moins au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation et qui est exécutoire, risque d'être mis en œuvre; qu'en l'absence d'information obtenue à cet égard ou de tout autre élément montrant que le permis ne serait pas mis en œuvre durant la procédure en annulation, le requérant peut introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire, comme l'y autorise l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une demande selon la procédure d'extrême urgence; que lorsqu'il ne dispose d'aucun élément relatif au délai dans lequel le permis pourrait être mis en œuvre et qu'il n'effectue aucune démarche en vue d'obtenir cette information, il n'agit pas avec la diligence requise en vue de prévenir utilement la survenance du dommage qu'il redoute s'il se limite à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence lorsque le péril devient imminent; que, dans de telles conditions, admettre néanmoins la recevabilité de cette demande pourrait aboutir à ce que toute demande de suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme soit nécessairement introduite selon la procédure d'extrême urgence; qu'il y a lieu de rappeler que le législateur a maintenu la procédure de suspension ordinaire et que la procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnelle;

Considérant, s'agissant du recours à la procédure d'extrême urgence, que les requérants font valoir que, lors de l'introduction de la requête en annulation, le permis attaqué n'avait pas encore été mis en œuvre et que son bénéficiaire n'avait même pas notifié son intention d'entamer le chantier, de sorte qu'il n'était pas nécessaire d'introduire une demande de suspension ou de mesures provisoires; qu'à l'audience, leur conseil a également exposé qu'à cette époque, le bâtiment existant, à savoir le cottage, était occupé; que les requérants exposent que les circonstances ont ensuite changé puisque, le 9 décembre, la s.a. Soprinvest a entamé la démolition des constructions existantes, mettant ainsi en œuvre le permis attaqué; qu'ils soulignent qu'ils ont interrogé la s.a. Soprinvest dès le 12 décembre quant à son intention de mettre en œuvre le permis attaqué en ce qui concerne la construction des immeubles, en particulier les excavations nécessaires aux sous-sols et qui empiètent sur la zone de retrait latéral ainsi que l'abattage d'arbres et que, par un courriel du 14 décembre, il leur a été répondu que ladite société confirmait «sa volonté de poursuivre la mise en œuvre du permis et donc de démarrer la construction de son projet sans délai»;

Considérant que la partie adverse conteste le recours à l'extrême urgence; qu'elle fait valoir que la démolition de la construction existante est achevée, que le chantier relatif à la réalisation des travaux et à la construction des immeubles autorisés par l'acte attaqué requiert un délai d'exécution largement supérieur à 45 jours et que la requête est introduite au moment où vont débiter les congés du bâtiment de fin d'année; qu'elle soutient qu'un arrêt sur la requête en annulation pourrait intervenir dans un délai inférieur à six mois, soit avant même que les travaux autorisés par l'acte attaqué ne se trouvent dans un état de réalisation avancé; qu'elle fait également valoir que le délai de 45 jours qui est celui de la procédure de suspension ordinaire ne permet pas d'entamer de manière significative les travaux de construction des immeubles litigieux, de sorte que même une procédure de suspension ne se justifie pas;

Considérant qu'à propos de l'extrême urgence, la s.a. Soprinvest expose ce qui suit:

« En l'espèce, des actes préparatoires à l'exécution du chantier, visibles, ont été posés par l'intervenante dès le 24 novembre 2016.

En effet, on rappelle qu'entre le 24 et le 29 novembre, une quantité importante de meubles ainsi que près de 5 tonnes de déchets ont été évacués du bâtiment sis sur le terrain en cause.

Le 28 novembre, un avis d'affichage a été fixé à l'entrée de la propriété. Par la suite, des travaux de désamiantage (représentant l'enlèvement de 800 kg d'amiante) ont eu lieu du 6 au 9 décembre.

Au vu de ces différents éléments, on aurait à tout le moins pu attendre des requérants qu'ils s'inquiètent d'un commencement d'exécution du chantier et d'une éventuelle démolition.

Ceux-ci ont cependant attendu le 12 décembre 2016, soit trois jours après la démolition même du cottage, pour s'enquérir des intentions de l'intervenante, par le biais de leurs conseils respectifs.

Les requérants sont donc restés totalement passifs pendant dix-huit jours alors que différents actes préparatoires qu'ils ne pouvaient ignorer étaient posés par l'intervenante.

Au total, un délai de plus de vingt jours s'est écoulé entre les premiers actes préparatoires et l'introduction de la requête en suspension d'extrême urgence des requérants.

Ceux-ci n'ont manifestement pas agi avec la diligence requise par ce type de procédure, et ont eux-mêmes créé l'urgence sur laquelle ils s'appuient à présent pour justifier le recours à l'extrême urgence. Il leur était parfaitement loisible d'introduire une demande de suspension selon la procédure ordinaire bien plus tôt.

On constate qu'une des conditions pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est, en l'espèce, pas remplie. La demande de suspension de l'acte attaqué ne peut donc être accueillie.»;

qu'elle soutient que la procédure ordinaire de suspension aurait été à même de prévenir le préjudice dont se plaignent les requérants; que, selon elle, une telle procédure aurait abouti au cours du premier trimestre 2017, à un moment où les travaux de construction n'auraient pas été entamés de manière significative, eu égard notamment aux deux

semaines de congé du bâtiment en fin d'année; qu'elle estime même qu'en raison de l'état d'avancement de la procédure en annulation, les mesures préalables étant accomplies, les travaux ne seraient pas terminés au moment où le Conseil d'État se prononcerait sur la requête en annulation, et qu'ils ne seraient même pas "dans un état de réalisation avancé rendant peu probable une démolition à la suite d'un arrêt d'annulation"»;

Considérant que la requête en annulation a été introduite le 2 mai 2016; que la seule affirmation selon laquelle la société titulaire du permis n'avait pas notifié son intention de débiter le chantier ne permet pas en soi de justifier la passivité des requérants, qui, à cette époque, n'ont effectué aucune démarche auprès de ladite société afin de savoir quand celle-ci comptait commencer les travaux; que, toutefois, le conseil des requérants a exposé, sans être contredit, que lors de l'introduction de la requête, le bâtiment existant (cottage) était occupé; qu'en outre, selon les informations données par la s.a. Soprinvest, ce n'est qu'à partir du 24 novembre qu'il a été procédé à l'enlèvement des meubles se trouvant encore dans ce bien; que, dans ces circonstances particulières, il ne peut être reproché aux requérants de n'avoir pas introduit une demande de suspension selon la procédure ordinaire en même temps que la requête en annulation ou peu après;

Considérant que l'enlèvement de déchets et de meubles qui, selon la s.a. Soprinvest, aurait débuté le 24 novembre, ne peut raisonnablement être considéré comme un indice duquel les requérants auraient dû déduire l'imminence du péril qu'ils redoutent; que si la société précitée fait valoir qu'un avis d'affichage conforme au modèle prévu par l'arrêté du Gouvernement du 8 septembre 2011 a été fixé sur les grilles d'entrée de la propriété, force est de relever, d'une part, que cet avis ne donne aucune indication quant à la date prévue pour le début des travaux et, d'autre part, que les requérants soutiennent ne l'avoir pas aperçu immédiatement, ce qui ne peut être tenu pour invraisemblable; qu'il résulte de l'exposé de la s.a. Soprinvest que des travaux de désamiantage ont débuté le 6 décembre; que c'est par rapport à cette date qu'il convient d'apprécier l'attitude des requérants; qu'en introduisant la demande de suspension le 15 décembre, non sans avoir tenté, en vain, d'obtenir de ladite société une information quant au planning des travaux, les requérants ont agi avec la diligence requise;

Considérant que la société titulaire du permis indique qu'elle entend procéder aux travaux «sans délai»; qu'il s'ensuit qu'à défaut de suspension immédiate, les travaux d'excavation risquent de débiter ainsi que les abattages d'arbres, de sorte que les inconvénients que la demande de suspension tend à éviter risquent d'être réalisés très rapidement, en tout cas avant que le Conseil d'État ait pu

se prononcer sur une demande de suspension introduite selon la procédure ordinaire; que l'imminence du péril est établie;

Considérant que la demande de suspension est recevable en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant que, dans la requête en annulation, un moyen, le deuxième, est pris «de la violation de l'article 237 du CoBAT, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et, plus particulièrement, ses articles 2, 3 et suivants, du principe de motivation adéquate des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation»;

en ce que l'acte attaqué autorise la construction de deux immeubles à appartements dans la zone de protection du Manoir d'Anjou et de son site classé, alors que la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) et la commission de concertation ont chacune émis un avis défavorable sur ce projet au regard de l'impact sur la zone de protection des biens classés susmentionnés;

que les requérants font valoir que la C.R.M.S. a donné deux avis défavorables relatifs au projet et qu'il en résulte qu'elle estime que le projet, tant dans sa version initiale que dans sa version modifiée, porte atteinte à la zone de protection du Manoir d'Anjou, monument classé, ainsi que du site classé qui l'entoure; que, selon eux, la C.R.M.S. «déploie notamment l'effet d'écrasement qu'aura indubitablement le projet sur l'entrée classée du Manoir et la chapelle classée qui la jouxte alors que ces éléments patrimoniaux devraient être mis en valeur, comme c'est le cas actuellement par le cottage»;

qu'ils relèvent que la commission de concertation, en ce compris la direction des monuments et des sites, a émis deux avis défavorables dont ils reproduisent des extraits;

qu'ils en déduisent que «les instances compétentes se sont montrées fortement défavorables au projet, notamment en raison de ses caractéristiques mais aussi de son impact sur les biens classés, alors même que l'acte querellé ne tient aucunement compte de ces objections, d'une part, et ne démontre pas en quoi ces avis seraient erronés, d'autre part»; qu'ils estiment que «la partie adverse ne s'est aucunement préoccupée de l'avis de la commission de concertation, dont la D.M.S., d'une part, et qu'elle s'est contentée d'extraire l'avis de la C.R.M.S. sans en analyser le contenu, d'autre part, alors même que toutes deux décrivent les conséquences du projet sur le site et le monument classé»; qu'ils en déduisent que la partie adverse «a ainsi vidé l'article 237 du CoBAT de tout effet utile en autorisant la construction de ces deux immeubles alors même qu'il ne démontre aucunement en quoi ces autorités se seraient, le cas échéant, trompées»;

qu'ils exposent également que l'acte attaqué «fait exclusivement et systématiquement référence aux arbres qui bordent l'avenue Madoux alors que la C.R.M.S. fait quant à elle référence aux arbres qui permettent d'opérer une continuité entre le bien et le site classé qui, pour autant que de besoin, est également un site Natura 2000, notamment les hêtres rouges»;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse rappelle que le cottage dont la démolition est autorisée par l'acte attaqué en vue de la réalisation du projet de construction n'est pas classé et que la parcelle d'implantation

du projet est totalement située en dehors du périmètre de classement; que, selon elle, cette situation de droit actuelle ne convient pas à l'autorité communale; qu'elle souligne que l'inclusion dans une zone de protection d'un site classé a une autre portée qu'une mesure de classement proprement dite et que si la C.R.M.S. a estimé qu'à ses yeux le «cottage conservait un caractère pittoresque et constituait avec l'entrée du parc une entité visuelle paysagère et végétale de qualité au niveau de la voirie de telle sorte que sa démolition pourrait porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier», il ne s'en déduit pas que le projet porterait atteinte de manière significative et suffisamment grave aux intérêts pour lesquels le site situé à proximité a été classé;

qu'elle relève que la C.R.M.S. s'est davantage prononcée à propos du projet examiné en soi plutôt qu'à propos des incidences éventuelles du projet en termes de vue sur le monument partiellement classé ou à partir du monument partiellement classé ou des incidences éventuelles du projet sur le site classé; que, selon elle, la lecture des avis de la C.R.M.S. permet de se rendre compte que le souci de cette Commission était de remettre en question l'absence de mesure de protection du cottage précité et de la parcelle actuellement destinée à accueillir le projet, de conserver des arbres sur cette même parcelle et d'opérer une comparaison des caractéristiques urbanistiques du projet par rapport à celles d'autres immeubles du quartier, ce qui ne relève pas des objectifs poursuivis par l'article 237 du CoBAT;

qu'elle soutient que ledit article 237 est respecté dès lors que les avis de la C.R.M.S. et de la commission de concertation ont été légalement recueillis et visés par l'acte attaqué et que ce dernier

- souligne le caractère non classé du cottage et de la parcelle destinée à accueillir le projet,
- relève les modifications apportées par la demanderesse de permis pour améliorer son projet,
- souligne l'intégration de la rampe de parking à l'intérieur de la villa n° 2 projetée afin de libérer la zone latérale plantée (ce qui permet le maintien d'arbres à cet endroit) ainsi que la réduction de la partie construite à droite de cette villa pour créer de la profondeur et libérer les vues obliques sur la végétation et le déplacement de l'entrée de la villa n° 1 afin de se placer plus à distance de la chapelle existante,
- relève que l'avenue Madoux est déjà bordée de nombreux immeubles affectés à l'habitation résidentielle unifamiliale, bi-familiale ou à appartements de telle sorte que les nouvelles constructions doivent être érigées dans le contexte urbain environnant en leur appliquant les mêmes prescrits que ceux appliqués aux immeubles d'habitation voisins,
- impose des conditions de nature à garantir l'intégration des constructions projetée, à savoir:
 - « - prendre toutes les mesures nécessaires pour conserver les arbres présents sur le site et notamment la série d'arbres à hautes tiges qui se situent actuellement à front de l'avenue, tout abattage d'un de ces sujets à hautes tige devra être compensé par la plantation de nouveaux sujets d'espèces indigènes de même grandeur,
 - entretenir et gérer l'espace non-bâti sans l'utilisation de produits phytosanitaires (pesticides-herbicides)

- utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé,
- limiter la pollution lumineuse sur l'ensemble de l'espace extérieur et maintenir les limites du site sans éclairage, Bruxelles-Environnement suggère l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas,»
- relève enfin que le projet maintient en partie la série d'arbres à hautes tiges qui se situent actuellement à front de l'avenue, et que dans le cas où la conservation de l'ensemble des arbres ne serait pas possible, tout abattage devra être compensé par la plantation de nouveaux sujets de même grandeur afin de conserver une masse végétale importante et une continuité paysagère (soit une condition suggérée par la CRMS dans son avis du 15 juillet 2015),

de sorte qu'à son estime, l'acte attaqué ne procède pas d'une erreur manifeste d'appréciation ou d'une violation de l'article 237 du CoBAT;

qu'elle expose que c'est à tort que les requérants lui reprochent de n'avoir pris en considération que les seuls arbres bordant l'avenue Madoux, dès lors que la C.R.M.S., dans son avis du 15 juillet 2015 [lire: 3 juin 2015], précise elle-même que le projet constitue une «évolution positive du projet car cette nouvelle configuration permet de préserver et de renforcer les plantations de la zone latérale droit» et que «la Commission insiste sur l'importance de conserver les arbres à haute tige qui existent actuellement à front de l'avenue et pas seulement ceux qui existent à l'arrière des futurs immeubles comme annoncé dans la note explicative»;

qu'elle expose à titre subsidiaire que, comme le précise l'annexe I de l'arrêté du 19 avril 2012 ouvrant la procédure de classement, le site du domaine du Manoir d'Anjou accuse une déclivité de 20 mètres en partant du niveau du manoir (environ 80 m d'altitude) pour arriver à l'étang (environ 60 m d'altitude); qu'elle souligne que de nombreux arbres séparent le fond de la parcelle concernée par le projet et le site classé de même que la maison sise avenue de Chartres n° 2; qu'elle en déduit que les constructions projetées n'auront pas d'incidence significative sur les vues à partir du monument ou du site classé ou sur les vues sur ces éléments classés au sens de l'article 237, § 1^{er} du CoBAT, dont seul le contenu doit retenir l'attention, à l'exclusion d'éléments relatifs aux caractéristiques urbanistiques du projet lui-même;

Considérant que, dans son mémoire en intervention, la s.a. Soprinvest fait valoir que la zone de protection est une zone délimitée par le Gouvernement autour d'un bien classé, qu'elle est extérieure à l'ensemble classé qui, lui, est à protéger en tant que tel comme composante du patrimoine immobilier présentant un intérêt, et qu'elle tend à protéger cet ensemble «intéressant» qui lui est extérieur et non pas, pour leur valeur propre, les biens qui seraient compris dans ses limites de zone de protection; qu'elle en déduit que le but d'une telle protection est donc de protéger les perspectives du bien classé ou à partir de celui-ci;

qu'elle expose que la C.R.M.S. n'a pas rendu d'avis «fortement défavorable » sur le projet, et qu'elle n'a pas estimé que le projet porterait atteinte au Manoir d'Anjou et au site classé qui l'entoure; qu'elle soutient que la Commission s'est limitée à formuler des remarques et des recommandations concernant l'aménagement final du projet et, notamment, sur les plantations, ces remarques ayant d'ailleurs pour la plupart trouvé un écho dans la décision attaquée en ce que celle-ci impose de

préserver les arbres et plantations présentes sur le terrain ou de replanter des plantations de même type;

que, s'agissant de l'avis de la commission de concertation, elle souligne qu'il est majoritairement et non unanimement défavorable et que les remarques ont principalement trait à la destruction du cottage et à l'intérêt de celui-ci, l'avis reprenant ensuite quelques remarques stéréotypées sur l'impact du projet en tant que tel; qu'elle expose à cet égard que, s'il est situé en zone de protection, le cottage n'est pas un bien classé et n'est donc pas protégé, que les remarques relatives aux prétendues qualités patrimoniales ou urbanistiques de ce bâtiment sont dépourvues de pertinence et que la partie adverse ne devait pas y répondre autrement qu'en rappelant qu'il n'est pas classé mais qu'il lui incombait seulement d'examiner et de limiter, le cas échéant, l'impact que pourrait avoir le projet sur le Domaine d'Anjou, ce qu'elle a fait tant dans le corps de sa décision que par l'imposition de conditions dans le permis;

qu'elle soutient que la décision attaquée est adéquatement motivée au regard des avis récoltés dès lors que l'autorité a recueilli les avis des instances concernées conformément à l'article 237 du CoBAT, qu'elle en a pris connaissance et les a visés, qu'elle a rappelé le caractère non classé du bien à démolir, qu'elle a relevé les différentes améliorations du projet en vue de son intégration dans le cadre urbain et aux abords du site classé et notamment le fait que la rampe de parking a été intégrée à l'intérieur d'une des villas afin de maintenir la zone latérale plantée, qu'elle a relevé également que le projet maintient les arbres à haute tige présents à front d'avenue et qu'elle a imposé diverses conditions ayant pour but de garantir l'intégration des constructions projetées dans leur contexte, à savoir conserver les arbres présents sur le site et limiter la pollution lumineuse;

que, s'agissant de la critique relative à la prise en compte des seuls arbres situés en bordure de l'avenue Madoux, elle prétend que l'avis de la C.R.M.S. met l'accent sur la nécessité de conserver les arbres situés à front d'avenue et pas seulement ceux qui existent à l'arrière des futurs immeubles; qu'elle souligne que la décision attaquée insiste sur la sauvegarde de nombreux arbres dans la zone latérale grâce au déplacement de la rampe de parking, et que l'une des conditions d'octroi du permis est précisément le maintien de l'ensemble des arbres présents sur la parcelle, ce qui démontre que la partie adverse a bien pris en compte la sauvegarde de l'ensemble des arbres;

Considérant que le bien concerné par le projet est situé dans la zone de protection du parc du Manoir d'Anjou, classé comme site par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014; qu'en particulier, il jouxte le chemin d'accès au parc ainsi que la parcelle sur laquelle se trouve une chapelle; que ce chemin et cette parcelle font partie du site classé; que le bâtiment situé à gauche («villa 1») est situé à une distance de 2,50 m de la limite du site classé;

Considérant que l'article 237, § 1^{er}, du CoBAT dispose comme suit:

« Dans la zone de protection visée à l'article 228, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont soumis à l'avis de la

Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation.»;

que, sauf à priver cette disposition d'effet utile, lorsque les organes consultatifs qu'elle vise ont estimé qu'une construction affecterait la perspective sur un bien classé ou à partir de celui-ci et porterait ainsi atteinte à la zone de protection de ce bien, l'autorité qui entend délivrer un permis en vue de la réalisation des travaux concernés doit exposer dans l'acte les raisons pour lesquelles elle considère, quant à elle, que ces avis sont erronés;

Considérant que, dans son avis du 12 mars 2014, donné sur la première version du projet, la C.R.M.S. énonçait ce qui suit:

« Le périmètre d'intervention concerné par la demande jouxte le domaine d'Anjou qui est en cours de classement comme site, le Manoir étant protégé comme monument (arrêté du 19/04/2012). La parcelle est entièrement comprise dans leur zone de protection.

La demande porte sur la démolition du cottage construit au début des années 1920 dans la partie nord du domaine, et sur la construction de deux "villas à appartements" de sept unités chacune. Elles seraient équipées d'un parking souterrain de 27 emplacements, qui s'étend sous l'ensemble des deux immeubles.

La C.R.M.S estime la démolition de ce cottage fort regrettable. Malgré quelques transformations qui ne nuisent aucunement à son esthétique pittoresque, le bâtiment a conservé son caractère et présente un bon état général de conservation. Le cottage et son jardin s'intègrent parfaitement dans le gabarit de l'avenue Alfred Madoux tout comme dans le traitement paysager du site protégé. A cet égard, il faut souligner que le parc revêt une forme très caractéristique d'entonnoir et que le cottage voué à la démolition constitue précisément, avec l'entrée du site et sa petite chapelle, le point d'amortissement de cette forme et le point focal naturel des regards. Le jardin planté d'arbres à haute tige constitue un rappel végétal du site du Manoir depuis l'espace public. La suppression de cet ensemble constituera dès lors une perte tant sur le plan patrimonial que sur le plan urbanistique et paysager.

A tout le moins, le projet devrait préserver autant que possible le caractère planté aux abords des constructions de manière à s'inscrire adéquatement dans son contexte patrimonial et urbanistique particulier. Tel que présenté, le projet n'offre pas les qualités requises à cet égard en raison de l'implantation des deux immeubles qui est préconisée ainsi que du parti adopté pour l'aménagement de les abords. Le projet devrait donc être adapté et amélioré notamment sur les points suivants :

- éloigner les parties construites par rapport à l'entrée du site et la petite chapelle qui font partie du site classé et augmenter la zone plantée entre ceux-ci et les nouvelles constructions,

- adapter les plans pour garantir le maintien dans de bonnes conditions des arbres indiqués comme "à préserver", selon les plans, certains des sujets en question se situeraient à moins de 3 m des zones à creuser (parking, rampe de parking et égouts), leur conservation ne semble donc pas garantie,

- aménager l'accès du parking à l'avant des immeubles de manière à conserver les grands arbres qui existent actuellement à front de l'avenue,

au lieu de demander une dérogation à l'article 6 du PPAS IX/6 pour pouvoir implanter la rampe de parking latéralement.

Ces remarques rejoignent les remarques formulées par le rapport d'incidences qui préconise d'apporter une attention particulière à l'impact du chantier sur le site classé ainsi que sur le chemin d'accès et sur la petite chapelle située à front de rue»;

Considérant qu'en sa séance du 3 juin 2015, la C.R.M.S. a donné, sur le projet modifié, un avis rédigé notamment de la manière suivante:

« [...]

Le 12 mars 2014 la Commission avait examiné la première version du projet. La présente mouture confirme le programme qui avait été défini ainsi la typologie des « villas à appartements ». L'opération table donc toujours sur la démolition du cottage (que la CRMS avait fermement déconseillé) modifiera profondément le jardin planté d'arbres à haute tige qui l'entoure et qui constitue un rappel végétal du site du Manoir d'Anjou depuis l'espace public de l'avenue Madoux. Le projet constituera une perte sur le plan patrimonial, urbanistique et paysager. La Commission ne peut que regretter cette intervention.

Dans la nouvelle mouture du projet et comme demandé par la CRMS, l'emprise au sol des parties souterraines a été réduite et la rampe de parking est maintenant inscrite dans la zone de bâtisse déterminée par le PPAS. Il s'agit d'une évolution positive du projet car cette nouvelle configuration permet de préserver et de renforcer les plantations de la zone latérale de droite, non-bâtie.

Toutefois, les plans modifiés n'ont pas encore été adaptés pour ce qui concerne cette zone et ne donnent aucune indication sur son aménagement paysager. La Commission insiste sur l'importance de conserver les arbres à haute tige qui existent actuellement à front de l'avenue, et pas seulement ceux qui existent à l'arrière des futurs immeubles comme annoncé dans la notice explicative. Les arbres à conserver devront être indiqués sur les plans définitifs et l'on devra imposer toutes les mesures requises pour le maintien de toutes les plantations existantes en périphérie de bonnes conditions pendant et après le chantier (fondations, réseau d'égout). Leur conservation ne semble donc pas garantie. Le projet devra être adapté sur ces points.

S'il était impossible de conserver la totalité des arbres existants, tout abattage devrait être compensé par la plantation de nouveaux arbres à haute tige dans l'objectif d'inscrire le projet adéquatement dans son contexte patrimonial et urbanistique particulier (conserver une masse végétale conséquente débouchant sur l'espace public).

Pour cette même raison, la CRMS réitère sa demande formulée dans son avis précédent d'éloigner les parties construites de l'entrée du Manoir et de la petite chapelle situées à gauche de la parcelle et appartenant au site classé. La zone plantée comprise entre celle-ci et les nouvelles constructions devra être renforcée afin de mettre ces éléments en valeur et de conserver tout leur sens patrimonial. Il serait également souhaitable de dégager l'espace public de tout dispositif gênant à cet endroit (boîtes électriques existantes etc.). Ces remarques rejoignent celles formulées dans le rapport d'incidences qui préconise d'apporter une attention particulière à l'impact du chantier sur le site classé ainsi que sur le chemin d'accès et sur la petite chapelle située à front de rue.»

Considérant que l'avis majoritaire défavorable de la commission de concertation, donné le 25 juin 2015, est motivé notamment par la circonstance que «l'implantation est trop proche de la limite mitoyenne et ne préserve pas le caractère planté aux abords de la construction» et que le projet, situé en zone de protection, nuit à l'intégrité et à l'authenticité et la visibilité de l'entrée de la propriété protégée et de la chapelle protégée»;

Considérant que, dans son avis du 12 mars 2014, la Commission royale des monuments et des sites souligne d'abord que le projet doit «s'inscrire adéquatement dans son contexte patrimonial et urbanistique particulier»; qu'elle estime que le projet «n'offre pas les qualités requises à cet égard en raison de l'implantation des deux immeubles [...] et qu'il devrait «être adopté et amélioré»; qu'entre autres adaptations, elle considère qu'il convient d'«éloigner les parties construites par rapport à l'entrée du site et la petite chapelle qui font partie du site classé et augmenter la zone plantée entre ceux-ci et les nouvelles constructions»;

Considérant que les modifications apportées au projet ont porté notamment sur l'emplacement de l'entrée de la «villa 1», qui a été éloignée de la limite mitoyenne gauche; que, toutefois, l'implantation de ce bâtiment par rapport à la limite mitoyenne du site classé n'a pas été modifiée; que, dans son avis du 3 juin 2015, la Commission prend acte des améliorations apportées au projet, en particulier en ce qui concerne la zone latérale de droite, tout en regrettant que les plans modifiés ne donnent aucune indication sur l'aménagement paysager de cette zone; qu'en revanche, elle constate que rien n'a changé à propos de l'implantation de l'immeuble de gauche, raison pour laquelle elle «réitère sa demande formulée dans son avis précédent d'éloigner les parties construites de l'entrée du Manoir et de la petite chapelle situées à gauche de la parcelle et appartenant au site classé»;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la partie adverse, il résulte de ces avis successifs que la C.R.M.S. a bien eu égard à l'impact du projet depuis et vers le site classé du «Manoir d'Anjou»; qu'elle estime que le projet ne s'inscrit pas dans son contexte patrimonial, notamment en raison de l'insuffisance du retrait entre la «villa 1» et le site classé du côté de l'entrée du manoir et de la chapelle; que cette critique est également formulée par la commission de concertation;

Considérant que, dans la motivation de l'acte attaqué, il est fait référence au dernier avis de la C.R.M.S. de la manière suivante:

« Que l'avis de la CRMS du 15/06/2015 réitère son regret concernant la perte sur le plan patrimonial, urbanistique et paysager de démolition du cottage mais qu'elle estime toutefois que le projet modifié a permis une

évolution positive en réduisant l'emprise au sol des parties souterraines et en intégrant la rampe de parking dans la zone de bâtisse déterminée par le PPAS, que cette configuration permet de préserver et de renforcer les plantations de la zone latérale de droite, non-bâtie,»;

qu'il est encore énoncé que «la parcelle concernée est située hors périmètre de classement (le domaine est partiellement classé comme site - y compris la petite chapelle à l'entrée avenue Madoux - et le Manoir est protégé comme monument) mais entièrement comprise dans la zone de protection délimitée autour des parties classées», que «le projet maintient en partie la série d'arbres à hautes tiges qui se situent actuellement à front de l'avenue», que «selon les plans certains sujets se situent à moins de 3 m des zones de constructions», que «le projet modifié permet une meilleure intégration du projet», que «l'impact visuel des constructions a été réduit», et que «la zone qui accueillait la rampe de parking en zone latérale est à présent verdurisée grâce à l'intégration de celle-ci dans le bâtiment»;

Considérant que, contrairement à ce que la motivation de l'acte attaqué semble indiquer, l'atteinte au patrimoine dénoncée par la C.R.M.S. ne se limite pas à la démolition du cottage; qu'en effet, dans ses deux avis, la Commission estime que le projet ne s'inscrit pas dans son contexte patrimonial également en raison de son implantation, qui est trop proche, selon elle, de la limite du site classé; que la motivation de l'acte attaqué ne contient aucune réponse à cet égard; qu'en particulier, force est de relever que si le déplacement de la rampe de parking, dont il est fait état dans la motivation de l'acte attaqué, entraîne effectivement un accroissement de la zone de retrait latéral de droite, il s'avère sans incidence sur la zone de retrait latéral de gauche; que, par ailleurs, c'est en vain qu'il est indiqué dans la motivation que la société demanderesse a modifié son projet pour l'améliorer, dès lors que l'on n'aperçoit pas en quoi les modifications répondent aux objections formulées par la C.M.R.S. et par la commission de concertation à propos de l'implantation de l'immeuble de gauche;

Considérant que le moyen est sérieux;

Considérant, quant à l'urgence, que les requérants font valoir que la mise en œuvre du permis attaqué portera une atteinte grave au PPAS IX/6 et à leur cadre de vie puisqu'il nécessite notamment l'abattage d'arbres qui «participent au maintien du caractère arboré du bien et du site classé et Natura 2000 du Manoir d'Anjou avec lequel le bien considéré assure une transition»;

qu'ils soutiennent que le projet est en rupture avec le cadre bâti existant et qu'il ne respecte pas les données sinon essentielles, à tout le moins importantes du PPAS, à savoir la destination de la zone, ainsi que les règles relatives aux zones de retrait latéral, aux gabarits et aux toitures;

qu'ils font valoir que la réalisation du projet, lequel se situe dans la zone de protection du site classé du Manoir d'Anjou, entraînera une atteinte grave à ce site; qu'ils soulignent que l'acte attaqué ne tient aucun compte des avis défavorables de la commission de concertation ainsi que de la Commission royale des monuments et des sites, cette dernière ayant notamment indiqué qu'il conviendrait «d'éloigner les parties construites de l'entrée du Manoir et de la petite chapelle» et ayant déploré l'effet d'écrasement qu'aurait le projet litigieux sur les éléments classés;

qu'ils affirment également que le projet portera atteinte de manière significative aux qualités paysagères et au site Natura 2000 voisin, situé également sur le site classé du Manoir d'Anjou; qu'ils relèvent que le rapport d'incidences préconise d'éviter les sources de lumière du côté du site Natura 2000, en raison des chauves-souris, alors que le projet litigieux prévoit exclusivement de grandes baies vitrées vers le site Natura 2000, ces baies impactant en conséquence directement ce site et sa faune; qu'ils relèvent aussi que le projet prévoit en outre la mise en place de chaudières individuelles au gaz et, en conséquence, une émission importante de microparticules à proximité immédiate du site Natura 2000; qu'ils ajoutent que le bien concerné se trouve dans une zone où les inondations sont fréquentes et que le projet prévoit la construction d'un parking en sous-sol ainsi que l'imperméabilisation importante de la parcelle considérée sans qu'aucune mesure ne soit prise pour éviter les inondations;

Considérant que la partie adverse soutient que les trois éléments vantés par les requérants pour justifier l'urgence, à savoir l'atteinte grave au PPAS IX/6 et à leur cadre de vie, l'atteinte grave au site classé du Manoir d'Anjou et l'atteinte grave au site Natura 2000, «sont des éléments relevant du fond de la contestation dès lors qu'ils soutiennent des moyens d'annulation développés dans la requête en annulation»;

qu'elle ajoute que la motivation de l'acte attaqué souligne à plusieurs reprises que le projet tel que modifié par le demandeur de permis en cours de procédure était respectueux tant de la végétation que du bâti environnant; qu'elle expose ce qui suit:

« - il y est expressément visé que dans son avis du 15 juin 2015, la C.R.M.S. a relevé que le projet modifié révélait une évolution positive en réduisant l'emprise au sol des parties souterraines et en intégrant la rampe de parking de la zone de bâtisses déterminée par le PPAS, cette configuration permettant de préserver et de renforcer les plantations de la zone latérale de droite, non bâtie;

- il y est rappelé que le gabarit du dernier projet est inférieur à la hauteur maximale de 13 mètres autorisée par le PPAS, la moyenne des constructions entourant le terrain d'implantation étant d'environ 11,5 mètres, soit environ 0,56 mètre de moins que la hauteur des constructions projetées, la différence apparaissant dès lors minime et justifiant la dérogation (pour mémoire, la Commission de concertation dont fait partie la première intervenante avait déjà accordé cette dérogation !);

- il y est souligné que l'architecture à toits plats proposée dans le projet modifié permet un jeu de volumes qui participe à la dynamique du gabarit proposé et s'intègre davantage au contexte urbanistique étant souligné que le dernier niveau du projet est traité en recul et que l'ensemble des toits plats sont des toitures vertes;

- il est relevé que l'avenue Madoux est déjà bordée de nombreux immeubles affectés à l'habitation résidentielle unifamiliale, bi-familiale ou à appartements ;

- le Gouvernement a encore imposé dans l'acte attaqué à son bénéficiaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter la pollution lumineuse et conserver les arbres présents sur le site et notamment la série d'arbres à hautes tiges qui se situent actuellement à front de l'avenue étant entendu que dans le cas où la conservation de l'ensemble de ces arbres ne serait pas possible, tout abattage devra être compensé par la plantation de nouveaux sujets de même grandeur, afin de conserver une masse végétale importante et une continuité paysagère (voir tout particulièrement les conditions figurant à l'article 2 de l'acte attaqué).»;

qu'elle ajoute que les parcelles concernées par le projet sont indiscutablement destinées à l'habitation résidentielle même s'il existe, à proximité, mais non sur les parcelles concernées par le projet, un site protégé et un site «Natura 2000»;

Considérant qu'après avoir souligné que «les différents préjudices invoqués par les requérants sont essentiellement liés aux griefs énoncés dans le recours en annulation», la s.p.r.l. Soprinvest fait valoir qu'elle n'aperçoit pas en quoi le fait de construire, en zone constructible à destination publique, deux immeubles comportant au total quatorze appartements dégraderait fortement le cadre de vie des requérants; qu'elle expose que le seul élément invoqué à cet égard a trait au fait que le projet prévoirait l'abattage d'arbres sans que ceux-ci ne soient replantés, alors que l'une des conditions à l'octroi du permis attaqué est précisément de «prendre toutes les mesures nécessaires pour conserver les arbres présents sur le site»; qu'elle soutient de plus qu'il est généralement considéré que l'abattage d'arbres dont il n'est pas prétendu qu'ils auraient des qualités particulières ne peut, à défaut d'autres éléments, être considéré en tant que tel comme un préjudice grave et qu'en l'espèce, les requérants restent en défaut de démontrer quel préjudice particulier leur cause l'éventuel abattage de ces arbres, d'autant que celui-ci laisserait subsister de la végétation et que la zone est fortement boisée et bordée par un parc tout aussi boisé;

qu'elle affirme que les requérants n'explicitent pas en quoi, à les supposer avérées, les atteintes au PPAS IX/6 auraient un impact négatif sur la qualité de leur cadre de vie; qu'elle relève que le prétendu non-respect de la distance de retrait latéral se situe du côté opposé à celui où se trouvent les habitations des requérants et que ces derniers ne sont donc pas concernés par cette distance de retrait latéral;

qu'elle estime que les atteintes dénoncées à la zone Natura 2000 se confondent avec les moyens d'annulation et de suspension et qu'elle n'aperçoit pas en quoi consisterait le préjudice personnel que les requérants encourraient du fait des atteintes qu'ils dénoncent; qu'au surplus, elle soutient que les préjudices relatifs à la zone Natura 2000 restent purement hypothétiques, le rapport d'évaluation des incidences ayant conclu à l'absence d'impact du projet sur la zone en question;

Considérant que Carlo Pinto et Jolande Prinssen sont domiciliés avenue Madoux 39 et que Paula Arnauts l'est au n° 2 de l'avenue de Chartres; qu'ils sont des voisins directs de la parcelle sur laquelle serait implanté le projet autorisé par l'acte attaqué;

Considérant que, selon la Commission royale des monuments et des sites, le projet «ne s'inscrit pas adéquatement dans son contexte patrimonial» notamment en ce que les parties construites sont trop proches de l'entrée du Manoir et de la petite chapelle situées à gauche de la parcelle appartenant au site classé; que cette question ne fait l'objet d'aucun examen dans la motivation de l'acte attaqué; qu'il y a lieu de considérer comme établi le risque d'une atteinte à la zone de protection du bien classé et donc au bien classé lui-même; que, dans ces circonstances, l'atteinte à leur cadre de vie peut être considérée comme revêtant, pour les requérants précités, un certain degré de gravité;

que la construction de deux immeubles sur la parcelle sur laquelle existait un cottage d'un gabarit nettement plus restreint entraînera également, pour les voisins directs, une importante modification de leur cadre de vie;

que la réalisation du projet entraînera l'abattage d'arbres, notamment à front de voirie; que, dans son avis du 12 mars 2014, la C.R.M.S. souligne que, «à tout le moins, le projet devrait préserver autant que possible le caractère planté aux abords des constructions de manière à s'inscrire adéquatement dans son contexte patrimonial et urbanistique particulier»; que, dans son avis du 3 juin 2015, elle «insiste sur l'importance de conserver les arbres à haute tige qui existent actuellement à front de l'avenue, et pas seulement ceux qui existent à l'arrière des futures immeubles comme annoncé dans la notice explicative» et ce, dans le but de «conserver une masse végétale conséquente débouchant sur l'espace public»; qu'elle regrette que les arbres à conserver ne soient pas indiqués sur les plans définitifs et que la conservation des arbres concernés ne soit pas garantie; qu'en raison, notamment, des incertitudes qui demeurent à propos du maintien d'un nombre suffisant d'arbres à haute tige existant actuellement à front de voirie, incertitudes qui ne sont pas levées par les conditions assortissant le permis attaqué, la réalisation du projet risque, à cet égard également, de porter atteinte au cadre de vie des riverains; que, dans les circonstances de l'espèce, la parcelle concernée étant située dans la zone de protection du site classé qu'elle jouxte, et eu égard en particulier aux deux avis de la C.R.M.S., cette atteinte peut être considérée comme grave;

qu'il s'ensuit que l'exécution immédiate du permis attaqué est de nature à entraîner des dommages d'une gravité permettant de justifier une mesure de suspension;

Considérant que les conditions sont réunies pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 février 2016 déclarant recevable mais non fondé le recours de la commune de Woluwe-Saint-Pierre et délivrant à la s.a. Soprinvest un permis d'urbanisme autorisant la construction de deux villas à appartements avenue Alfred Madoux 53 à Woluwe-Saint-Pierre.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

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

M. I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
Mme N. ROBA,	greffier.

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

N. ROBA

I. KOVALOVSKY