CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF,

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 237.076 du 17 janvier 2017

217.515/XV-2935

En cause : 1. **l'Association des Copropriétaires de la Résidence les Coccinelles,**
2. **Soriano** Matilda,
3. **Scheppens** André,
ayant élu domicile chez
M^e Tangui VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

la ville de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place Jamblinne de Meux 41
1050 Bruxelles,

Partie intervenante :

la s.a. Patrimmonia Coccinelles,
ayant élu domicile chez
M^es Quentin de RADIGUÈS et Valentine KEULLER, avocats,
chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 novembre 2015, (1) l'association des copropriétaires de la Résidence des Coccinelles, (2) Matilda Soriano et (3) André Scheppens, demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré à la s.a. Patrimmonia Coccinelles par le collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles le 20 août 2015, autorisant la construction d'un immeuble de vingt-trois logements sur un sous-sol existant, sur un bien sis Chaussée de La Hulpe 130A.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

Une ordonnance du 8 mars 2016 a accueilli la requête en intervention introduite par la s.a. Patrimmonia Coccinelles.

M^me^ Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du Règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 9 décembre 2016, l'affaire à été fixée à l'audience du 10 janvier 2016 à 9 heures 30.

M. Michel LEROY, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Tangui VANDENPUT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e^ Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse et M^e^ Valentine KEULLER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Isabelle LEYSEN, premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

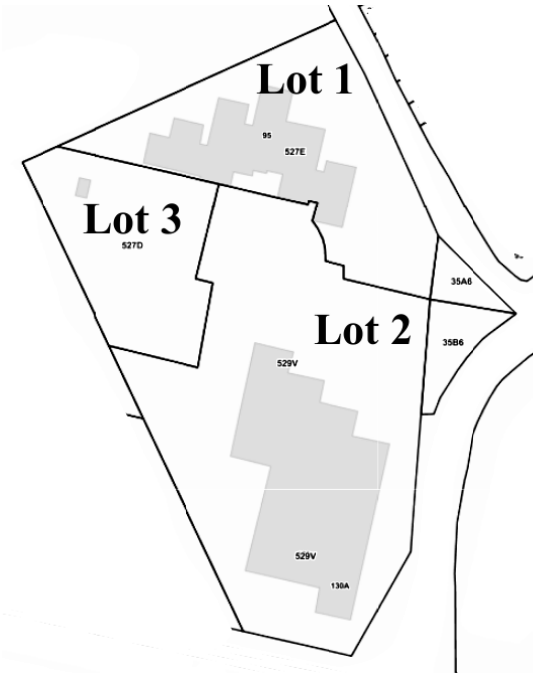
Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

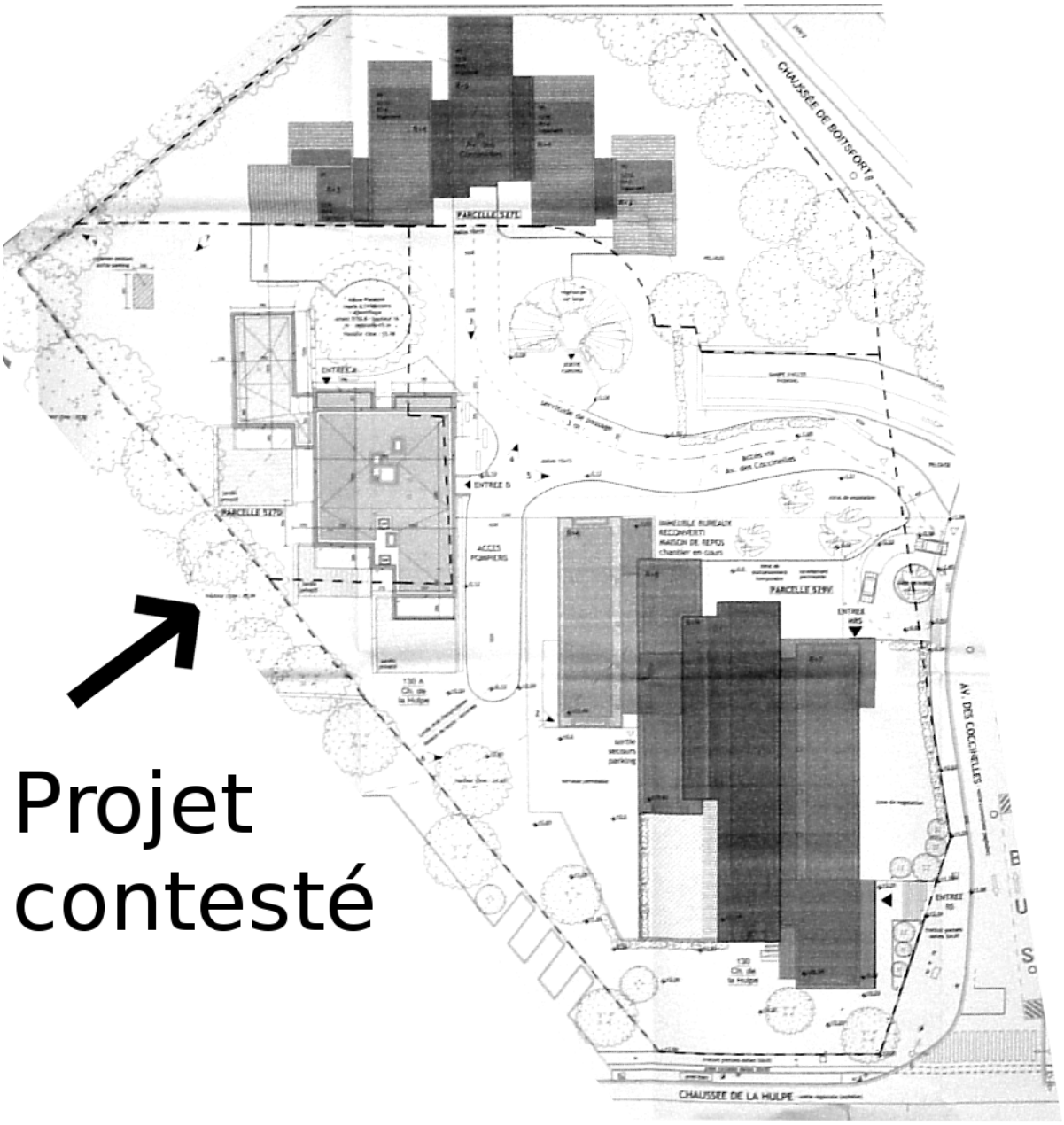
La parcelle concernée par le projet litigieux fait partie d'un ensemble de terrains situés à l'angle de la chaussée de La Hulpe et de la rue des Coccinelles, ensemble qui a été divisé en 1973 en trois lots[1] qui correspondent à des parcelles cadastrales différentes:

1 La requête numérote ces lots différemment.



Les deuxième et troisième requérants habitent le lot 1, dans une copropriété que gère la première requérante. Pour le lot 2, le collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles a délivré le 23 avril 1974 aux «Établissements François et Fils» un permis de bâtir pour la construction «d'un immeuble de bureaux et de logements». Le 2 mai 2012, la Région de Bruxelles-Capitale a délivré à la s.a. Burinvest un permis d'environnement pour l'exploitation d'une maison de repos dans l'ancien immeuble de bureaux bâti sur le lot 2. Le lot 3 – concerné par le permis attaqué – a fait l'objet, en 1973, d'un permis de bâtir un immeuble, mais seul le niveau de sous-sol, affecté à des parkings, a été réalisé.

Le 23 avril 2014, la s.a. Patrimmonia Coccinelles introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements (29 unités – gabarit R+5) sur le sous-sol existant du lot 3. Les lieux se présentent comme suit:



La construction projetée s'implante en majeure partie sur le lot 3, sur une parcelle (cadastrée 527D) située en zone d'habitat au PRAS, et elle déborde légèrement (± 1,5 m) sur le lot 2, parcelle (cadastrée 429) qui est située en zone administrative. Un accusé de réception de dossier complet a été délivré le 11 juillet. Une enquête publique a été organisée du 25 août au 8 septembre, pour les motifs suivants:

> « Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS (modifications des caractéristiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant).
>
> Dérogation à l'art. 8 du titre I du R.R.U. (hauteur – constructions isolées)
>
> Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
>
> Dérogation à l'art. 7 du titre du RRU (implantation – constructions isolées)

Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)».

Vingt-cinq réclamations ont été introduites, notamment par les requérants. Le 30 septembre, la commission de concertation a émis un avis favorable moyennant le respect des conditions suivantes:

« – supprimer le bloc d'habitation rez + 2 proche du lot 1;

– prévoir le bloc rez + 3 avec le troisième étage en retrait (côté nord);

– ne pas prévoir de 5e étage et un 4e étage en retrait (côté Nord);

– réaliser un jeu de plein et de vide côté nord en travaillant des terrasses rentrantes (et/ou en retrait) et non sortantes».

Le 20 octobre, la demanderesse de permis a informé la ville de son intention de déposer des plans modificatifs afin de répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, conformément à l'article 126/1 du CoBAT. Le 24 novembre, elle a déposé une nouvelle demande de permis d'urbanisme, accompagnée d'une nouvelle note explicative, d'une nouvelle étude d'ombrage, d'une note relative à la dérogation à l'article 50 du RCU de la ville de Bruxelles qu'implique le projet, de deux vues axonométriques, d'un formulaire statistique, des plans, ainsi que d'une copie du permis de bâtir délivré par la ville de Bruxelles le 25 avril 1974 aux établissements François et Fils. La note explicative qui accompagne ce nouveau projet porte notamment:

« Le projet tel que modifié propose la construction d'un immeuble de 2.576 m², soit une diminution de 790 m² par rapport au projet initial (24 %), contenant 23 appartements au lieu de 29 initialement prévus (- 6 logements). De cette façon, le P/S du projet est ramené à 1,08, ce qui diminue de façon conséquente la densité du projet. Cette valeur rentre complètement dans les recommandations édictées par Bruxelles-Environnement reprises dans le guide pratique pour l'émergence de quartiers durables à Bruxelles - *Sustainable chek-up*:

– Projets 2e couronne entre 0,8 et 1,4

– P/S brut minimum = 1,3 (recommandation Bxl-Environnement)

II se déploie sur 5 niveaux soit deux de moins que le Pu de 1973 et un de moins que le projet initial. Sa hauteur maximale culmine à 16,31 m (soit 3,05 m de moins que le projet initial). Le détail de ces modifications sont reprises au chapitre suivant».

Le 12 mai 2015, la ville de Bruxelles a sollicité les avis de la commune de Watermael-Boitsfort et d'Hydrobru. Une nouvelle enquête publique a été organisée du 29 mai au 12 juin. Elle a suscité 18 lettres de réclamations, notamment de la part des requérants. Ceux-ci ont notamment émis les remarques suivantes:

« b.4. **De la présence d'un hêtre pleureur remarquable**

La propriété concernée par la demande comprend un magnifique hêtre pleureur, constitutif d'un **arbre remarquable**.

b.5. De l’atteinte inacceptable au hêtre pleureur remarquable

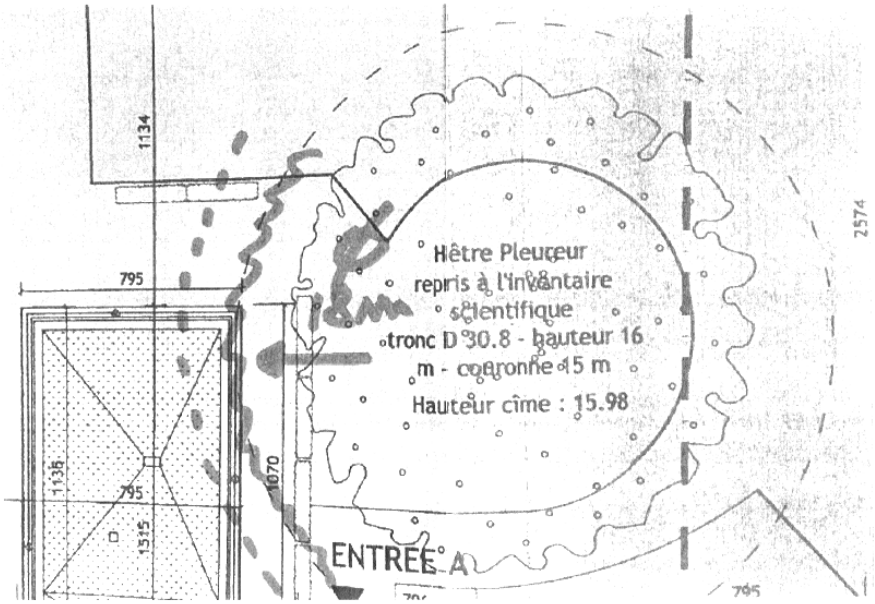
Le projet envisagé portera atteinte, de manière inacceptable, au hêtre pleureur remarquable et le met à l’évidence en péril, ce qui est inacceptable.

Les réclamants en veulent pour preuve les considérations suivantes.

b.5. I. Du caractère erroné et trompeur des plans déposés. - la couronne du hêtre pleureur est bien plus large, en direction du bâtiment à construire, que celle figurant sur les plans.

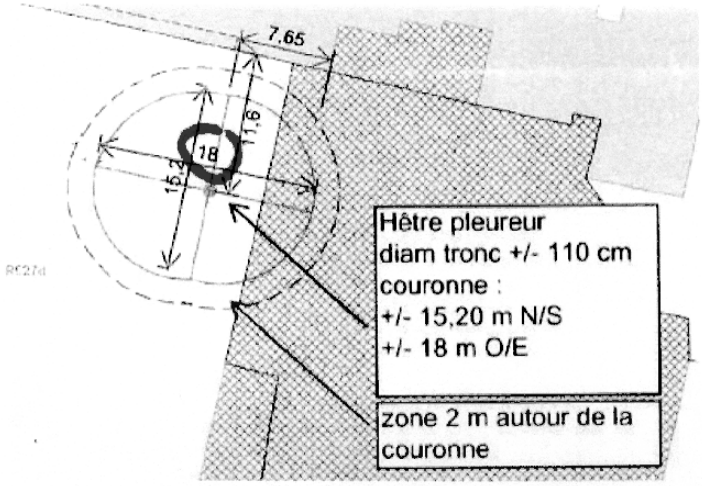
Il importe avant tout de constater que le pétitionnaire dépose des plans erronés, avec pour objectif évident de tromper non seulement les réclamants mais encore les autorités consultatives et décisionnelles, ce qui est inacceptable.

Les plans déposés à l’appui de la demande de permis font en effet état d’une couronne de 15 mètres de diamètre.



Or, les réclamants ont fait mesurer la couronne du hêtre pleureur par le géomètre expert Eric Verkeyn.

Il appert du plan rédigé par ledit expert (Annexe I), que la couronne du hêtre pleureur développe en réalité un diamètre de 15,2 mètres dans l'axe nord-sud mais un diamètre de 18 mètres dans l'axe ouest-est. Cet arbre est donc de forme ovale et non ronde, ainsi que tente de le faire croire le pétitionnaire.



Cette correction est d'une importance majeure dès lors que l'atteinte qui sera portée à l'arbre sera donc de ce fait bien plus conséquente que celle que le demandeur de permis annonce, sans doute à dessein, de manière parfaitement erronée et minimisée.

Le démontre à suffisance la projection suivante.

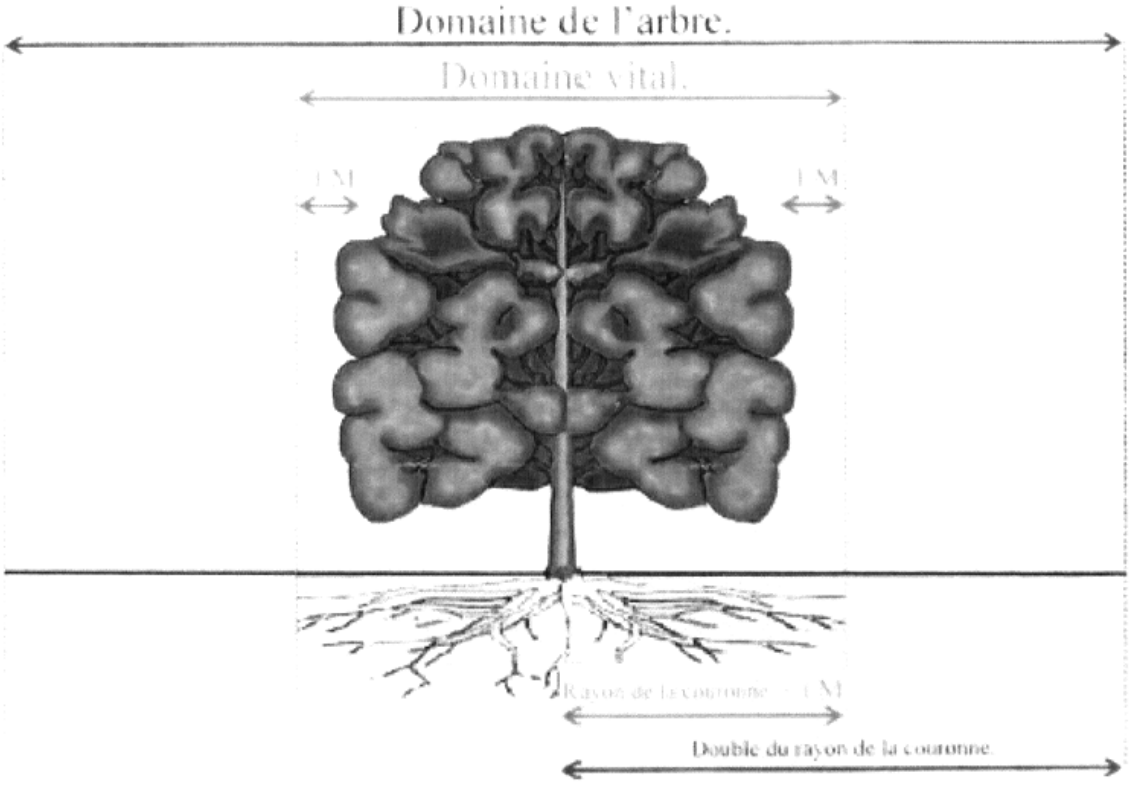
(même schéma que ci-dessus)

b.5.2. <u>Du caractère inacceptable de l'atteinte portée à la couronne du hêtre pleureur, à son domaine et à son domaine vital</u>

Il importe avant tout de rappeler que tous les travaux réalisés à proximité d'un arbre génèrent à plus ou moins long terme une dégradation de son bilan physiologique ou mécanique. Les expériences

démontrent en effet qu'il existe une relation directe entre les atteintes racinaires, les atteintes aux branches et les défaillances mécaniques ou physiologiques observées. Cela s'avère d'autant plus vrai que l'on intervient sur un patrimoine âgé ou déjà défaillant.

En matière de protection d'arbres, il y a lieu de distinguer deux périmètres de protection: le domaine de l'arbre, d'une part, et le domaine vital de l'arbre, d'autre part.

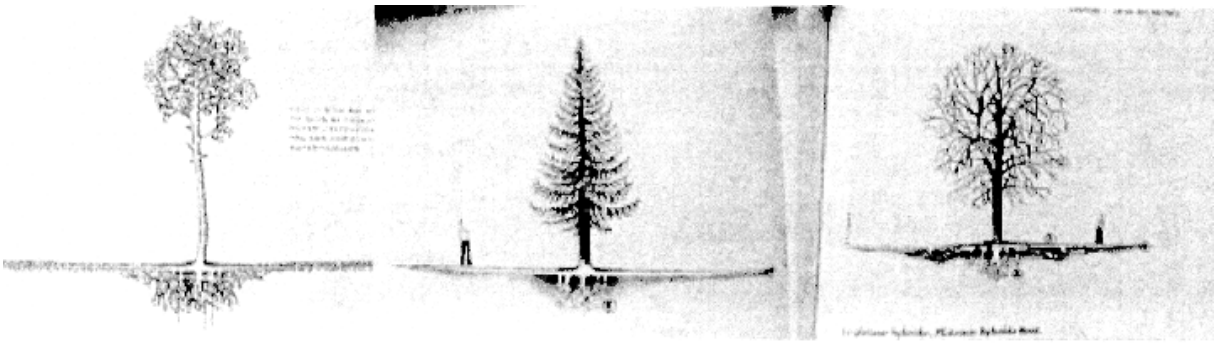


Le domaine de l'arbre est l'espace nécessaire au développement optimal de celui-ci. Il correspond à l'espace aérien et souterrain à préserver, défini par la projection au sol de deux fois le rayon de la couronne, de part et d'autre du tronc de l'arbre.

Toute intervention dans le domaine de l'arbre peut porter atteinte à la santé et à la pérennité de l'arbre. En principe, aucune construction ne sera tolérée dans ce domaine. Y sont également proscrits l'utilisation et le stockage de machines, de produits ou de matériaux, le tassement du sol (circulation, passages d'engins de chantier, ...), le remblai, le décapage du sol ou la réalisation de tranchées.

Le domaine de l'arbre correspond au double du rayon de sa couronne soit, en l'espèce, 18 mètres dans l'axe ouest-est et 15 mètres dans l'axe nord-sud.

Le domaine vital de l'arbre correspond quant à lui à la zone d'extension des racines vitales de l'arbre. Il est acquis qu'en général le système racinaire des arbres atteint des dimensions équivalentes à la projection du houppier au sol, mais les racines des vieux arbres peuvent largement dépasser ces dimensions et mesurer, pour certaines espèces, plusieurs dizaines de mètres, ainsi que le figurent notamment les quelques croquis suivants.



Le domaine vital de l'arbre correspond au rayon de sa couronne + un mètre soit, en l'espèce, 10 mètres dans l'axe ouest-est et 8,5 mètres dans l'axe nord-sud.

En pratique, le domaine vital de l'arbre correspondra à l'espace aérien et souterrain à protéger et à impérativement laisser aux arbres. Aucune intervention n'y est tolérée.

Or, il appert des extraits de plans suivants que le hêtre pleureur verra non seulement sa couronne, mais encore et par la force des choses, son domaine et son domaine vital être gravement amputés du fait des travaux projetés, ce qui ne peut en aucun cas être admis.

Atteinte à l'intégralité de la couronne, dans l'axe ouest-est.

Indépendamment de "l'erreur" de plus de 3 mètres précitée (diamètre de la couronne de 15 mètres pour un diamètre réel de 18 mètres), les plans tels que déposés font d'ores et déjà apparaître une atteinte inacceptable au domaine du hêtre pleureur et une proximité immédiate et tout aussi inacceptable à son domaine vital, dans son axe ouest-est.

Cette atteinte sera d'autant plus accrue que dans cet axe ouest-est – étant précisément l'axe dans lequel sera construit l'immeuble envisagé – la couronne développe non pas 15 mètres mais bien 18 mètres, tout en se développant précisément vers l'immeuble à construire.

C'est donc à une véritable amputation de plusieurs mètres de la couronne de l'arbre à laquelle il faut s'attendre, qui portera à l'évidence atteinte à sa pérennité.

(Encore le même schéma que ci-dessus)

Atteinte à l'intégralité de la couronne, dans l'axe nord-sud. Atteinte à la partie la plus sensible de la couronne. Il importe encore de constater que les plans font par ailleurs apparaître un élagage sur une hauteur de 4 mètres minimum afin de laisser le libre passage au SMUR, du côté de l'entrée A . Or, s'agissant d'un hêtre pleureur, cet élagage portera en réalité atteinte à la cime même de l'arbre, tout en le défigurant et tout en en altérant les capacités vitales».

Le 23 juin, la commission de concertation a émis un avis favorable «à condition de prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver l'arbre durant les travaux». Il se lit notamment comme suit:

« – considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction de logement dans ce quartier;

– considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort;

– considérant que le projet s'implante dans la zone dénommée "lot 3" du site situé entre 1'avenue des Coccinelles et la Chaussée de La Hulpe, le long du mitoyen de la SA, Solvay (lot 2 maison de repos actuellement en chantier; lot 1 = immeuble d'appartements);

– considérant que les différents lots ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1973, mais que la partie hors-sol du lot 3 n'a jamais été réalisée;

– considérant qu'il était prévu pour le lot 3, dans le permis de 1973, un immeuble de 7 niveaux déclinés en escalier (similaire au lot 1) avec une hauteur maximale de 21,20 m;

– considérant que le projet actuel s'implante en intérieur d'îlot en prenant appui sur le niveau de sous-sol existant;

– considérant que le projet modifié supprime le bloc d'habitation rez + 2 proche du lot 1 prévu dans la demande initiale;

– considérant que le projet modifié supprime également le rez + 5 et présente donc en gabarit décroissant (rez + 4 en retrait à rez + 3,) avec une hauteur maximale de 16,31 m;

– considérant que la façade nord du projet modifié présente moins de percements vers les logements du lot 1, un jeu de plein et de vide et 1 seule terrasse sortante;

– considérant que le projet s'intègre de manière satisfaisante aux caractéristiques urbanistiques de l'endroit;

– considérant que le projet déroge au R.R.U titre I art. 7 (implantation d'une construction isolée) en ce qu'il ne prévoit pas 60 cm de terre arable ou l'aménagement d'une terrasse sur certaines parties de la construction en sous-sol;

– considérant que le sous-sol est existant et qu'il aurait été maladroit de surélever le rez-de-chaussée pour prévoir 60 cm de terre arable;

– considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art. 8 (hauteur d'une construction isolée) en ce qu'il ne prévoit pas un cabanon d'ascenseur intégré à la toiture;

– considérant que la hauteur du cabanon ne dépasse pas le mur d'acrotère et qu'il n'est donc pas visible ni dérangeant;

– considérant que le projet utilise le parking existant et ne prévoit pas d'emplacements de parking supplémentaires;

– considérant que 1'accès au parking est inchangé;

– considérant que seule la répartition des 196 emplacements de parking existants est modifiée: 85 places comme parking public, 4 places pour les logements du lot 1, 37 places pour les nouveaux logements du lot 3 et 70 places pour la maison de repos;

– considérant que le parking prévoit suffisamment d'emplacements pour se conformer au R.R.U. sans augmenter le nombre global d'emplacements;

– considérant de plus que le parking public peut absorber une partie du stationnement complémentaire, le cas échéant;

– considérant que le projet s'implante à proximité d'un hêtre pleureur repris à l'inventaire des arbres remarquables de la Région présentant une couronne de 15 m selon les plans;

– considérant que la nouvelle construction s'écarte du périmètre extrême de la couronne de l'arbre de 2 m;

– considérant que le sous-sol est existant et que par conséquent il n'y aura pas d'impact sur ses racines;

– considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux»

Cet avis a été émis par la majorité de la commission de concertation; l'avis minoritaire défavorable de l'I.B.G.E. rédigé comme suit:

> «– considérant que les plans de la demande de permis d'urbanisme indiquent des modifications au niveau des installations classées;
>
> – considérant qu'aucune demande relative à ces changements n'a été introduite auprès de Bruxelles-Environnement (I.B.G.E.);
>
> – considérant, dès lors, qu'il n'est pas possible à ce stade du dossier et en possession des informations présentes dans la demande de permis d'urbanisme, de déterminer si des modifications apportées peuvent entrer dans le cadre de l'article 7*bis* de 1'O.P.E. ou nécessitent un nouveau permis d'environnement;
>
> – considérant que la présente demande s'en trouve peut-être entachée d'un vice de procédure. Si 1'autorité délivrante estime qu'un nouveau permis d'environnement est nécessaire, ce permis d'urbanisme aurait dû être traité en demande de permis mixte».

Le 16 juillet, le collège des bourgmestre et échevins a émis un avis favorable conditionnel sur le projet. Le 17 juillet, la ville a transmis le dossier, en application de l'article 126, § 6, du CoBAT au fonctionnaire délégué. L'avis de celui-ci a été réputé favorable (en ce compris sur les dérogations) à défaut d'avoir expressément notifié dans les huit jours sa décision d'émettre un avis motivé dans le délai requis. Le 20 août, le collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles a délivré le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité en ce qui concerne la première requérante

A. Thèse des parties

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours en tant qu'il est introduit par la première requérante aux motifs:

- qu'elle n'établit pas qu'elle a la personnalité juridique,
- et qu'elle n'établit pas que l'acte attaqué porte atteinte à l'intérêt collectif spécifique qu'elle poursuit;

Considérant que la première requérante:

- joint au mémoire en réplique l'attestation notariale de la transcription, à la conservation des hypothèques, de son acte de base et de son règlement de copropriété,
- expose qu'elle représente l'ensemble des propriétaires de l'immeuble, directement riverains du projet litigieux et qu'il est de jurisprudence constante que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que les documents annexés au mémoire en réplique établissent que la première requérante possède la personnalité juridique et dispose de la capacité requise pour agir en justice;

Considérant par contre que selon l'article 577-5, § 3, du Code civil, «L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis»; qu'une association de copropriétaires ne peut agir en justice qu'en vue de la conservation et l'administration de l'immeuble appartenant aux copropriétaires; qu'elle n'est pas le mandataire des indivisaires et ne peut les représenter pour contester des travaux qui ne sont pas de nature à porter atteinte à la conservation et à l'administration de cet immeuble; qu'en l'occurrence, le hêtre pleureur dont le recours a pour objet d'assurer la préservation est situé sur la parcelle voisine; que le recours contre le permis d'urbanisme qui autorise la construction d'un immeuble sur cette parcelle, sans affecter l'immeuble de la première requérante, échappe à l'objet de l'association des copropriétaires tel que défini par l'article 577-5, § 3, du Code civil, quand bien même il porterait atteinte à l'intégrité de cet arbre; que le recours est irrecevable dans le chef de la première requérante;

V. Recevabilité en ce qui concerne les deuxième et troisième requérants

A. Thèse de la partie adverse

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours en tant qu'il est introduit par les deuxième et troisième requérants au motif qu'ils ne produisent pas de pièces de nature à établir leur qualité de propriétaires et d'occupants d'appartements situés dans l'immeuble de l'avenue des Coccinelles 95-97, ni de reportage photographique qui permettrait de situer leurs appartements par rapport au projet litigieux;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que les deuxième et troisième requérants produisent les titres de propriété de leurs appartements, situés dans l'immeuble directement voisin de la construction en projet, établissant ainsi leur intérêt au recours; que le recours est recevable dans leur chef;

VI. Premier moyen

A. Thèse des parties requérantes

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 153 du CoBat, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, du devoir de minutie et d'examen effectif et sérieux du dossier, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, ils considèrent que:

- la condition de prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver le hêtre pleureur durant les travaux est imprécise et laisse au titulaire du permis le soin de déterminer lui-même les mesures qu'il estimera nécessaires et suffisantes pour préserver cet arbre (référence aux arrêts n° 141.042, 22 février 2005, *Raekels*, et n° 144.595, 19 mai 2005, *Casier*);
- ce faisant, la partie adverse aliène ses compétences au profit du titulaire de permis;
- il appartenait d'autant plus à la partie adverse d'imposer des conditions précises à cet égard dès lors que cet arbre est inscrit à l'inventaire des arbres remarquables de la Région;
- le fait que le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) impose certaines conditions de réalisation des chantiers au regard des arbres existants, est sans incidence à cet égard, car dès lors que l'attention de la partie adverse a été spécialement attirée sur le danger que les travaux autorisés et le chantier risquent de faire courir à cet arbre remarquable, il lui appartenait nécessairement, sauf à commettre une erreur manifeste d'appréciation, de déterminer les dispositifs adéquats permettant de le protéger ou, à tout le moins, d'exiger du titulaire du permis qu'il lui fasse part des dispositifs qu'il entend mettre en place pour apprécier si ceux-ci sont ou non adéquats au regard de l'objectif de conservation qui préside à l'imposition de la condition précitée;

qu'en une deuxième branche, ils exposent que:

- il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation en se contentant de constater que les plans déposés à l'appui de la demande d'autorisation font état de ce que l'arbre remarquable présente une couronne de 15 mètres et, partant, de ce que la nouvelle construction s'écarte du périmètre de la couronne de l'arbre de 2 m alors qu'ils ont déposé le plan d'un géomètre qui a précisément mesuré la couronne dudit arbre en établissant que celle-ci développe un diamètre de 18 mètres, et alors même que la différence entre 15 mètres et 18 mètres est en l'espèce primordiale;
- en effet, si, à diamètre de 15 mètres, l'arbre devra déjà être fortement élagué pour réaliser les travaux litigieux et verra son domaine et son domaine vital fortement mis en péril, la situation devient catastrophique à raison d'un diamètre de 18 mètres, sachant que la couronne même de l'arbre atteint alors le bâtiment projeté, ce qui réduit à néant son domaine et son domaine vital et nécessite un élagage sur une profondeur et une hauteur de plusieurs mètres afin de pouvoir procéder aux travaux de construction, une telle situation risquant d'emporter le dépérissement de l'arbre remarquable, sans que la partie adverse ne s'en soucie;

- alors que lors de la réunion de la commission de concertation du 23 juin 2015, le demandeur de permis a fait savoir que les données figurant sur son plan étaient celles de l'inventaire des arbres remarquables, les réclamants ont fait savoir non seulement qu'il est probable que l'arbre litigieux ait été inscrit audit inventaire il y a de nombreuses années déjà et qu'il se soit développé depuis lors, mais surtout que cet inventaire n'a pas vocation à être aussi précis qu'une demande de permis d'urbanisme et qu'il ne peut suffire de se fier aux données y contenues pour figurer, sur plan, le diamètre de sa couronne;
- le caractère précis de la mesure du diamètre de la couronne de l'arbre s'imposait d'autant plus qu'il s'agit d'un arbre fragile étant donné son âge;
- que la nature et l'ampleur de 1'impact de la construction sur le domaine et le domaine vital de l'arbre ne sont pas décrites dans la demande d'autorisation;
- l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme dispose notamment que le plan d'implantation doit faire apparaître l'emplacement des arbres à haute tige, en distinguant ceux à maintenir, à abattre et à planter et en précisant leur essence et la projection au sol de leur couronne;
- face à une demande de permis lacunaire et erronée, la partie adverse aurait dû exiger, sur base de l'article 191 ou de l'article 126 du CoBAT, le dépôt de nouveaux plans reprenant le diamètre exact de la couronne (calculé cette fois par un géomètre) ainsi que d'une note phytosanitaire tenant compte du diamètre exact de la couronne de l'arbre et analysant l'impact des travaux et de la construction sur la pérennité de celui-ci;
- en tout état de cause, l'acte entrepris n'est pas adéquatement motivé au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 en ce qu'il ne répond pas aux objections des requérants qui dénonçaient le caractère erroné et trompeur des plans déposés, l'atteinte inacceptable à la couronne ainsi qu'au domaine et au domaine vital de l'arbre dans son axe ouest-est, laquelle ressortait déjà des plans, indépendamment de l'erreur qu'ils contiennent et le fait que ces plans font apparaître un élagage sur une hauteur de 4 mètres minimum afin de laisser le libre passage au SMUR, du côté de l'entrée A, qui portera en réalité atteinte à la cime même de l'arbre (s'agissant d'un hêtre pleureur), tout en le défigurant et tout en en altérant les capacités vitales;

qu'en une troisième branche, ils soutiennent que l'acte attaqué est fondé sur une contradiction dans ses motifs en ce qu'il exige du titulaire de l'acte entrepris de prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver l'arbre durant les travaux, sans s'inquiéter des conséquences, après travaux, d'un arbre amputé d'une partie importante de sa couronne;

Considérant que dans le mémoire en réplique, ils ajoutent, sur la première branche, que:

- dès lors que le hêtre pleureur est inscrit sur la liste régionale des arbres remarquables et qu'il doit dès lors être préservé, notamment compte

tenu de sa fragilité, la condition de «prendre les mesures nécessaires pour préserver l'arbre» est une mesure destinée à intégrer le projet dans son environnement et à en assurer la viabilité, notamment au travers de la préservation de cet arbre;

- compte tenu de la proximité du projet et des dangers du chantier, la préservation de celui-ci emporte la nécessité d'imposer des mesures de protection particulières;
- en outre, et au vu de la taille réelle de la couronne de l'arbre telle qu'attestée par le rapport déposé par les requérants, l'immeuble projeté s'implantera partiellement sur la couronne, empiétant ainsi sur le domaine vital de l'arbre, la préservation de celui-ci emportera, à l'évidence, la modification des plans, ce qui ne se peut au regard de la jurisprudence du Conseil d'État (arrêt n° 144.595, 19 mai 2005, *Casier*);
- il convient de constater qu'en l'absence de précision au sujet des mesures à mettre en place pour que le projet et son chantier ne portent pas atteinte, de façon irrémédiable, à l'arbre remarquable, la condition qui assortit l'acte attaqué viole les dispositions visées au moyen;

que sur la deuxième branche, ils exposent que:

- il ne peut être déduit de leur requête qu'ils sollicitent les mesures de protection qui s'imposent aux sites classés;
- ils ont soulevé, dans leur réclamation, une erreur de fait substantielle concernant la taille de l'arbre remarquable (puisque, si la couronne fait effectivement 18 mètres, l'immeuble en projet est implanté en partie sur celle-ci), la démonstration de cette erreur étant étayée avec précision puisqu'elle est appuyée par un rapport de géomètre-expert;
- dans ces circonstances, la partie adverse, qui émet au stade de la procédure devant le Conseil d'État des doutes sur l'exactitude et la méthodologie du rapport déposé, aurait dû se renseigner et vérifier la taille réelle de l'arbre, ce qu'elle n'a pas fait et ne prétend pas avoir fait, ce qui démontre un défaut de minutie;
- à défaut du moindre indice laissant présumer une erreur commise par le géomètre-expert mandaté par les requérants, son rapport doit être présumé exact et, de ce fait, être pris en compte;
- en ne vérifiant pas les informations relatives à la taille de l'arbre remarquable et en autorisant le projet sans solliciter de renseignements complémentaires quant au conflit dénoncé entre l'immeuble projeté et l'arbre litigieux, sans exiger que l'implantation du projet soit modifiée, afin de permettre la préservation de l'arbre et sans avoir égard à l'atteinte inacceptable à l'arbre qu'engendrerait l'implantation de l'immeuble telle que présentée et dénoncée par les requérants dans leur réclamation, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation;
- la circonstance que le sous-sol de l'immeuble est déjà construit est sans incidence à cet égard, l'atteinte dénoncée à l'arbre résultant de l'amputation de sa couronne (tant pour permettre la construction de l'immeuble que pour l'accès SMUR);
- en toute hypothèse, la motivation formelle de l'acte entrepris est insuffisante et ne permet pas aux requérants de vérifier que la partie adverse a pris en compte leur réclamation sur ce point, ni de

comprendre pourquoi les éléments précis et pertinents avancés dans celle-ci n'ont pas été retenus;

- l'absence de prise en compte de ces éléments ressort clairement du mémoire en réponse qui remet en doute, au stade de la procédure devant le Conseil d'État, la pertinence de ceux-ci (méthodologie du géomètre, exactitude des mesures, …);

que, sur la troisième branche, ils soutiennent que:

- dès lors que la partie adverse n'a pas pris la peine de vérifier ou faire vérifier l'exactitude des informations biologiques figurant dans la réclamation des requérants, elle n'est pas en mesure d'affirmer que l'atteinte inacceptable qu'ils dénonçaient dans leur réclamation ne serait pas pertinente;
- partant, le fait d'autoriser le projet à s'implanter en partie sur la couronne de l'arbre et d'affirmer en même temps qu'«il y a lieu de prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver l'arbre durant les travaux», est constitutif d'une contradiction dans les motifs;

Considérant qu'en annexe au dernier mémoire, ils déposent une photographie *Google Earth* «qui démontre que la couronne de l'arbre s'est développée de manière oblongue et n'est nullement circulaire, ainsi que le figure, de manière surannée, le plan que dépose l'intervenante»;

B. Appréciation du Conseil d'État

1. Première branche

Considérant, sur la première branche, que l'acte attaqué porte notamment en son article 2 que «le titulaire du permis devra… durant les travaux, prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver l'arbre (hêtre pleureur), repris à l'inventaire des arbres remarquables de la Région»; que cette prescription, qui est un rappel de l'obligation inscrite à l'article 6 du titre III du R.R.U., interdit qu'il soit porté atteinte à la couronne des arbres situés dans le périmètre du chantier ou à proximité de celui-ci, durant les travaux; qu'il s'agit d'une obligation de résultat, de sorte que toute atteinte à l'arbre constituerait un manquement à cette obligation;

Considérant que rien n'interdisait à la partie adverse de formuler cette prescription sous la forme d'une obligation de résultat, plutôt que de détailler les précautions à prendre; que cette manière de procéder est même plus protectrice que l'énumération des mesures techniques à mettre en œuvre afin d'assurer la protection de l'arbre; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

2. Deuxième branche

Considérant, sur la deuxième branche, que la note explicative déposée à l'appui de la demande de permis indique que le hêtre pleureur situé à proximité du projet est repris à l'inventaire depuis mai 2007, que sa couronne est de 15 mètres et

est régulièrement entretenue; que l'avis de la Commission de concertation du 30 septembre 2014 porte notamment ce qui suit;

> « Considérant que le projet s'implante à proximité d'un hêtre pleureur repris à l'inventaire des arbres remarquables de la Région présentant une couronne de 15 m;
>
> Considérant que la nouvelle construction s'écarte du périmètre extrême de la couronne de l'arbre de 2 m;
>
> Considérant que le sous-sol est existant et que par conséquent il n'aura pas d'impact sur ses racines;
>
> Considérant que le projet ne prévoit aucun abattage et que le maintien du hêtre contribue à conserver la biodiversité du site tout en jouant un rôle d'écran végétal entre les différents bâtiments du site;
>
> Considérant que les nuisances liées à la mise en œuvre du permis et des projets en cours sont inévitables mais encadrées par la législation chantier»;

Considérant que les requérants ont introduit le 12 juin 2015 une réclamation à l'occasion de la seconde enquête publique, à laquelle était joint un rapport d'expertise réalisé par un expert géomètre au mois d'octobre 2014, selon lequel la couronne de l'arbre présente un diamètre de 15,2 mètres dans l'axe nord-sud, et un diamètre de 18 mètres dans l'axe ouest-est; que l'avis de la Commission de concertation du 23 juin 2015 reproduit les trois premiers alinéas cités ci-dessus de son avis du 30 septembre, sous cette réserve que le premier alinéa est complété par les mots «selon les plans»;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué reproduit ce passage de l'avis de la commission de concertation, puis ajoute:

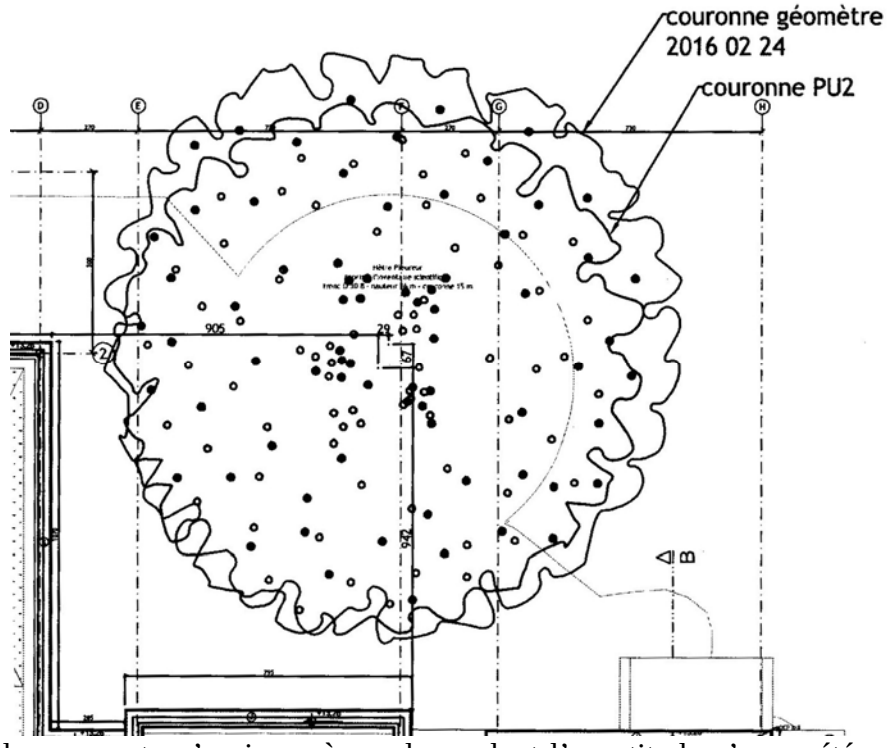
> « Considérant que cet arbre est en "fin de vie" (âgé de 30 ans sur 40)[2] ne grandira plus;
>
> Considérant qu'à l'heure actuelle cette espèce semi-sciaphile (mi-ombre) est en plein soleil et présente des brûlures du feuillage;
>
> Considérant que cette espèce présente un feuillage marcescent (les feuilles restent sur le bois l'hiver pour ne tomber que juste avant les nouvelles);
>
> Considérant que cet arbre sert de filtre végétal entre le lot 1 et le lot 3;
>
> Considérant dès lors qu'il y a lieu de prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver l'arbre durant les travaux».

Considérant que la note déposée à l'appui de la demande de permis signale que la couronne du hêtre est de 15 m et est régulièrement entretenue; que l'entretien d'un arbre peut comporter des élagages, de sorte que des mesurages effectués à quelque temps d'intervalle peuvent différer en fonction des coupes et des repousses; qu'en indiquant, dans l'acte attaqué, que le hêtre pleureur présente, selon

2 Aucune critique n'est dirigée contre ce passage de la motivation, pourtant difficilement compréhensible quand on sait que la durée de vie normale d'un hêtre est entre 150 et 200 ans. Peut-être faut-il comprendre que cet arbre est en fin de croissance ?

les plans, une couronne de 15 m et que le nouveau bâtiment sera construit à deux mètres du périmètre extrême de celle-ci, la partie adverse a retenu les données figurant dans la demande; qu'à moins que l'ajout des mots «selon les plans» dans la motivation du second avis de la commission de concertation et dans l'acte attaqué n'y soit une – trop – discrète allusion, elle ne s'est pas expliquée sur la réclamation des requérants qui dénonçait le caractère erroné et trompeur des plans déposés à l'appui de la demande de permis en ce qu'ils renseignent que le diamètre de la couronne du hêtre pleureur est de 15 mètres alors qu'il serait, selon le rapport d'expertise qu'ils déposent avec leur réclamation, de 18 mètres dans l'axe ouest-est en direction de la construction projetée, soit juste à la limite de cette construction, et non pas en recul par rapport à celle-ci; que la partie adverse aurait dû justifier, dans l'acte attaqué, la raison pour laquelle il convenait selon elle de prendre en considération les éléments d'informations contenus dans la demande de permis plutôt que ceux qui figurent dans le rapport d'expertise déposé à l'appui de la réclamation des requérants;

Considérant toutefois que l'intervenante a joint à son dernier mémoire un nouveau plan établi en février 2016, sur lequel le contour de l'arbre se présente comme suit:



qu'il en ressort qu'au jour où ce plan – dont l'exactitude n'a pas été contestée à l'audience - a été dressé, la couronne de l'arbre correspond à celle qui est figurée sur les plans déposés à l'appui de la demande de permis dans sa partie la plus proche du bâtiment projeté, et qu'elle en déborde d'environ un mètre de l'autre côté; que ce document est postérieur à la photographie *Google Earth* jointe au denier mémoire

des requérants, qui date du 1er octobre 2015; que si le Conseil d'État annulait le permis attaqué pour défaut de motivation sur ce point, la partie adverse devrait statuer à nouveau sur le vu d'une situation qui, pour ce qui concerne la protection de l'arbre, ne présente pas de différence significative par rapport à celle sur laquelle elle s'est fondée pour délivrer le permis, de sorte que le dossier ne contient aucun élément qui soit de nature à justifier une décision différente; que l'irrégularité n'a pas été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, n'a pas privé les intéressés d'une garantie ni n'a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte; qu'elle n'est pas de nature à donner lieu à une annulation; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

3. Troisième branche

Considérant que tant sur le croquis réalisé en octobre 2014 et déposé par les requérants que sur celui de février 2016 déposé par l'intervenante, l'un des angles de l'immeuble en projet se situe à un peu plus d'un mètre de la limite du périmètre extrême de la couronne du hêtre; qu'il est donc erroné de considérer, comme le font les requérants, que l'arbre sera «amputé d'une partie importante de sa couronne»; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

VII. Deuxième moyen

A. Thèse des parties requérantes

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de la prescription générale 0.6. et des prescriptions particulières 2 (zone d'habitation) et 7 (zone administrative) du PRAS, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie et d'examen effectif et sérieux du dossier, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir; qu'ils soutiennent que:

- le projet litigieux s'inscrit en intérieur d'îlot et partiellement en zone administrative;
- les dispositions visées au moyen n'admettent aucune atteinte en intérieur d'îlot en zone administrative;
- le projet porte atteinte de manière inacceptable à l'intérieur d'îlot; ils insistaient à cet égard, dans leur réclamation,
  - sur la présence d'un hêtre remarquable dont la survie est menacée du fait du projet litigieux,
  - sur la nécessité de reculer l'emprise du bâtiment projeté,
  - sur le caractère inacceptable de la densité du projet d'autant plus que le bâtiment projeté s'étend sur deux lots (le lot n° 2 accueillant la maison de repos et résidence service et le lot n° 3 vide de construction), alors que le permis attaqué mentionne que le projet litigieux s'implante sur le seul lot n° 3;

- les motifs de l'acte attaqué ne sont ni justes, ni adéquats et ne peuvent justifier une telle atteinte:
  - la circonstance que le bâtiment projeté s'érige sur un sous-sol existant et autorisé en 1973, est irrelevante car l'appréciation de l'atteinte à l'intérieur d'îlot doit se faire au regard de la situation existante de fait en 2015, soit à un moment où le quartier s'est fortement urbanisé et qu'il s'impose de dorénavant améliorer ce qui reste des poumons verts que constituent les intérieurs d'îlot;
  - la seule circonstance que le sous-sol existe depuis les années septante ne confère aucun droit acquis à une quelconque construction hors sol;
  - les gabarits autorisés en 1973 ne sont pas démonstratifs de ce que les gabarits actuellement projetés ne portent pas atteinte, de manière inacceptable, à l'intérieur d'îlot concerné;
  - la circonstance que les emplacements de parcage existent et que leur accès n'est pas modifié, est sans incidence vu que ces emplacements, du fait de leur existence, ne sont pas concernés par la possible atteinte à l'intérieur d'îlot;
  - si la circonstance que le projet a été revu à la baisse démontre que la partie adverse estimait que les premiers plans emportaient une atteinte inacceptable à l'intérieur d'îlot, elle reste par contre en défaut d'apprécier le projet modifié au regard des critères d'amélioration des intérieurs d'îlot développés par la prescription générale 0.6 du PRAS;
- sur le plan de la forme, la partie adverse n'expose nullement les raisons pour lesquelles elle considérerait que l'atteinte portée à l'intérieur d'îlot par le projet serait acceptable:
  - l'acte attaqué ne décrit pas l'intérieur d'îlot avant travaux, alors même que seul le descriptif des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot par la partie adverse eut été à même de démontrer que celle-ci prend toute la mesure desdites qualités;
  - il ne décrit nullement les atteintes portées par le projet aux qualités précitées ni n'en apprécie l'impact sur l'intérieur d'îlot;
  - il ne démontre pas que le projet améliorerait, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et y favoriserait le maintien ou la création des surfaces de pleine terre (que du contraire même, tenant compte de la dérogation accordée à l'article 7 du Titre 1er du R.R.U., dénoncée sous le quatrième moyen);
  - l'acte attaqué ne répond pas à la réclamation des requérants en ce qui concerne les lacunes au sujet de l'arbre remarquable qui participe à l'évidence des qualités végétales et paysagères dudit intérieur d'îlot, la densité et le fait que le projet se développe sur deux lots, ainsi que la rupture d'équilibre entre propriétés voisines;

qu'en réplique, ils font valoir que:

- les deuxième et troisième requérants ont une vue sur l'intérieur d'îlot depuis leurs appartements respectifs et ils renvoient aux développements consacrés à la recevabilité du recours;

- le projet litigieux s'implante en intérieur d'îlot caractérisé par une verdure prédominante et de nombreux arbres, dont le hêtre pleureur remarquable, ce que confirme la commission de concertation dans son avis du 30 juin 2015;
- le projet empiète – fût-ce marginalement – sur une parcelle affectée en zone administrative en intérieur d'îlot;
- la partie adverse ne conteste pas que la prescription 7 du PRAS, relative aux zones administratives, ne prévoit pas la possibilité de déroger à l'intérieur d'îlot, mais c'est à tort qu'elle affirme que la prescription 0.6 du PRAS, qui s'applique à toutes les zones, permettrait, elle, de déroger aux autres prescriptions zonales qui proscrivent qu'il soit porté atteinte à l'intérieur d'îlot;
- la prescription 0.6 du PRAS établit simplement un ordre de priorités des préoccupations que l'autorité publique doit avoir à l'esprit, lorsqu'elle autorise une construction en intérieur d'îlot et qu'il n'apparaît aucunement du libellé de cette prescription qu'elle autoriserait que du logement soit construit en intérieur d'îlot sur des zones non-capables;
- dès lors que la zone administrative sur laquelle s'implante en partie le projet litigieux ne permet pas la construction de logements en intérieur d'îlot, le projet litigieux contrevient au PRAS;
- concernant le hêtre pleureur, les requérants se réfèrent au premier moyen de la requête et insistent sur la contradiction qui existe, selon eux, entre le peu d'égards quant à l'erreur de fait qu'ils ont dénoncée au sujet de la taille de l'arbre et l'atteinte qui y est portée, et d'autre part, l'affirmation, dans l'acte attaqué, que le maintien du hêtre jouerait un rôle d'écran végétal entre les différents bâtiments du site, et permettrait ainsi de réduire l'impact visuel du projet;
- il convient de prendre en considération la densité des deux parcelles sur lesquelles prendra place le projet, et d'en faire, le cas échéant, une moyenne, pour en évaluer le caractère acceptable ou non;
- la densité actuelle de la parcelle sur laquelle est implantée la maison de repos et sur laquelle débordera le projet autorisé n'a jamais été examinée et le dossier administratif ne permet pas de vérifier si la partie adverse s'est bien interrogée sur cette question de densité, afin de se faire une idée de la situation réelle de l'îlot avant d'autoriser le projet litigieux;
- même à considérer qu'il n'y aurait pas de surface de pleine terre au sens de l'alinéa 1er de la prescription 0.6 du PRAS à l'intérieur de l'îlot, encore convient-il d'améliorer, en priorité, les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de celui-ci;
- la construction d'un projet de l'ampleur de celui qui a été autorisé par l'acte attaqué, au détriment de la subsistance d'un hêtre pleureur remarquable ne correspond en rien à la prescription de l'article 0.6 du PRAS;
- l'existence préalable d'un parking souterrain à l'endroit du projet ne heurte en rien ce constat;
- la circonstance que d'autres projets, qui ne correspondaient pas à la conception qu'a la partie adverse du bon aménagement des lieux, ont

été écartés, ne la dispensait pas d'examiner la conformité du projet au cadre bâti et non bâti environnant et surtout, le caractère acceptable de l'atteinte à l'intérieur d'îlot;

- le mémoire en réponse ne répond pas à la requête en annulation en ce qu'elle reproche à la partie adverse de ne pas exposer les raisons pour lesquelles elle considérait que l'atteinte portée à l'intérieur d'îlot serait acceptable, et l'acte attaqué ne répond pas davantage à la réclamation des requérants sur ce point;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que la prescription générale 0.1. du PRAS dispose comme suit:

« Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan, nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci. Néanmoins, les prescriptions générales 0.2, alinéa 2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, 0.12, à l'exception des 3° à 7°, 0.13 et 0.14 sont applicables cumulativement aux prescriptions particulières.»;

que la prescription générale 0.6., alinéa 1er, du PRAS dispose comme suit:

« Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.»;

que la prescription particulière 2.5, 1°, du PRAS dispose comme suit:

« 2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4:

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots»;

Considérant que la prescription générale 0.6 s'applique donc cumulativement, dans toutes les zones – en ce compris la zone administrative –, aux prescriptions particulières édictées pour chaque zone;

Considérant que le glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques du PRAS définit le terme «îlot» comme suit:

« Ensemble des terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales.»;

qu'il définit l'«intérieur d'îlot» comme suit:

« Espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme.»;

que le R.R.U. définit l'îlot comme un ensemble de terrains, bâtis ou non, délimité par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles (Titre I, chapitre 1, article 2, 14);

que le R.R.U., en son Titre 1er, chapitre II, section 2, relative à l'implantation et au gabarit des constructions isolées, dispose en son article 7 comme suit:

> « § 1. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.
>
> § 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction isolée doit être déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13.
>
> La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse.»;

Considérant qu'en l'espèce, l'îlot est délimité par l'avenue du Pérou, la chaussée de La Hulpe, l'avenue des Coccinelles et la chaussée de Boitsfort; que le lot n° 3 litigieux, principalement situé dans la zone d'habitat, est enclavé mais a un accès à l'avenue des Coccinelles au travers du lot 2 (maison de repos);

Considérant que l'article 7 du Titre 1er, chapitre II, section 2, du R.R.U. ne comporte pas de règle précise quant à la profondeur des constructions isolées; que le terrain n'est pas couvert par un p.p.a.s. et qu'il n'est pas allégué qu'un règlement communal d'urbanisme définirait la profondeur de construction autorisée à cet endroit; que, dès lors, la notion d'«intérieur d'îlot» au sens du PRAS ne peut pas être appliquée au bien en question, quand bien même l'acte attaqué mentionne que le terrain est en «intérieur d'îlot», ces termes étant pris là dans leur acception commune et non dans le sens spécifique que le PRAS leur attribue; que le moyen n'est pas fondé;

VIII. Troisième moyen

A. Thèse des parties requérantes

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 191 du CoBat, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie et d'examen effectif et sérieux du dossier, de 1'erreur dans les motifs, de 1'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir; qu'ils soutiennent que:

- la partie adverse ne justifie pas les raisons qui l'amènent, au travers de la commission de concertation, à changer d'avis en constatant, dans un premier temps, le 30 septembre 2014, qu'il ne peut y avoir

de terrasse sortante, tenant notamment compte de l'impact que de telles terrasses sont susceptibles d'avoir sur les requérants, pour ensuite accepter, sur la base des plans modifiés déposés le 19 décembre 2014, la réalisation d'une telle terrasse;

- l'autorité n'expose pas les raisons de ce changement d'avis de sorte que l'acte entrepris contrevient aux articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 visée au moyen et empêche tant les requérants que le Conseil d'État d'apprécier la pertinence des motifs ayant conduit la partie adverse à changer d'avis;

qu'en réplique, ils ajoutent que:

- dès lors qu'ils ont une vue sur l'endroit d'implantation prévue du projet litigieux, ils ont intérêt au moyen;
- on ne peut pas déduire de l'avis de la commission de concertation du 8 septembre 2014, qu'elle n'aurait pas exigé la suppression de toutes les terrasses sortantes;
- si elle a imposé que le projet soit retravaillé afin d'en réduire les incidences sur l'immeuble voisin des requérants, elle a également estimé que le projet devait être retravaillé au moyen de terrasses rentrantes ou en retrait, et non au moyen de terrasses sortantes, lesquelles sont même exclues;
- admettre, ensuite, dans son avis du 23 juin 2015, que la terrasse sortante prévue par les nouveaux plans s'intégrerait de manière satisfaisante aux caractéristiques de l'endroit représente, dans le chef de la commission de concertation, un revirement d'attitude par rapport à ses recommandations du 8 septembre 2014;
- l'acte attaqué n'expose pas les raisons pour lesquelles l'autorité a changé d'avis au cours de l'instruction de la demande, en violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;
- il ne permet ni aux requérants, ni au Conseil d'État de vérifier la justesse et l'adéquation des raisons qui ont guidé le revirement d'attitude de la partie adverse, ce qui démontre la violation, par l'acte attaqué, du devoir de minutie, d'examen effectif et sérieux du dossier, et l'erreur manifeste d'appréciation;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que l'avis du 30 septembre 2014 de la commission de concertation se lit notamment comme suit:

> « Considérant que le projet actuel présente un gabarit plus compact avec un développement très vertical;
>
> Considérant que ce développement est par ailleurs accentué par un jeu de terrasses sortantes;
>
> Considérant, en outre, la proximité de certains de ces volumes par rapport aux constructions existantes;
>
> Considérant dès lors que la construction projetée étouffe celle du lot 1»;

qu'elle a toutefois émis un avis favorable sur la demande à condition de «réaliser un jeu de plein et de vide côté nord en travaillant des terrasses rentrantes ou en

retrait, et non sortantes»; que la deuxième note explicative, celle qui accompagne les plans modifiés, précise ce qui suit:

> « Au Nord, le hêtre pleureur prend place, entre les différents lots, et crée un filtre végétal intéressant qui limite *de facto* les vis-à-vis. La plupart des espaces de nuit s'implantent à l'arrière. Les façades de ce côté seront plus fermées, minimisant ainsi les vues. Elles sont réalisées selon un jeu de plein et de vides dans lequel les terrasses rentrantes sont utilisées pour fragmenter la façade et renforcer la lecture de la trace originelle du projet, en différents blocs distincts. Seule une terrasse sortante est maintenue à l'angle nord pour affirmer l'identité architecturale du projet, mais se positionne au 2e étage, ce qui, compte tenu du principe d'escalier du bâtiment voisin, la place à très bonne distance de celui-ci (> 25 m).»;

qu'après avoir rappelé, dans son avis favorable du 23 juin 2015, la teneur de son avis du 30 septembre 2014, la commission de concertation a constaté que des plans modificatifs ont été communiqués le 19 décembre 2014 et «que la façade nord du projet modifié présente moins de percements vers les logements du lot 1, un jeu de plein et de vide et une seule terrasse sortante»; que le projet initial prévoyait cinq terrasses sortantes du côté de l'immeuble des requérants tandis que les plans modifiés proposent des terrasses rentrantes à l'exception d'une terrasse sortante au deuxième étage, au sujet de laquelle la note explicative donne des justifications; que le projet a été substantiellement modifié en ce qui concerne les terrasses, côté nord; qu'aucun revirement d'attitude ne peut être imputé à la commission de concertation;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins ne s'est prononcé qu'une seule fois sur la demande de permis en manière telle qu'aucun revirement d'attitude ne saurait lui être reproché; que la circonstance qu'il rappelle, en les reproduisant dans l'acte attaqué, les deux avis émis par la commission de concertation est sans incidence à cet égard; que le moyen n'est pas fondé;

IX. Quatrième moyen

A. Thèse des parties requérantes

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 7, § 2, du Titre 1er du R.R.U., chapitre 2, section 2, des articles 1er, 2 et 153 du CoBat, de la prescription générale 0.6. du PRAS, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie et d'examen effectif et sérieux du dossier, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir; qu'ils soutiennent que:

- la motivation formelle du permis attaqué ne démontre pas que la dérogation accordée à l'article 7 du Titre I du R.R.U. contribue au bon aménagement des lieux et soit exceptionnelle violant ainsi les articles 1er, 2 et 153 du CoBat;

- en effet, le terme «maladroit» qu'il utilise n'a aucune signification urbanistique, est vide de sens et dépourvu de la moindre pertinence de sorte que l'on n'aperçoit ni la portée, ni les raisons d'une telle justification;
- on n'aperçoit pas non plus ce qui justifierait que la partie du sous-sol existante, non rehaussée, du bâtiment projeté, ne puisse pas être d'un niveau distinct de celui du rez-de-chaussée du bâtiment litigieux, permettant ainsi des plantations et une verdurisation d'autant plus importantes et adéquates que le sous-sol dont question se trouve en intérieur d'îlot et que la prescription générale 0.6 du PRAS impose d'améliorer, en priorité, les qualités végétales et paysagères dudit intérieur d'îlot, ce à quoi participe une couche de terre plus importante, de l'ordre de 60 cm, permettant des plantations plus conséquentes qu'une simple pelouse;
- enfin, parce que s'il fallait que le niveau du rez-de-chaussée soit nécessairement au même niveau que le reste du terrain, rien n'empêchait que la hauteur du bâtiment soit quant à elle réduite, ainsi que ses gabarits, comme le suggéraient les réclamants dans le cadre de l'enquête publique;

que dans le mémoire en réplique, ils ajoutent que:

- les deuxième et troisième requérants auront une vue sur le projet litigieux et qu'ils ont en outre, en tant que voisins directs, intérêt au bon aménagement de celui-ci, particulièrement en ce qui concerne les qualités végétales de l'intérieur d'îlot en manière telle qu'ils ont intérêt au moyen;
- en ce qui concerne le fond, dès lors que la critique qu'ils formulent et la disposition à laquelle il est dérogé portent sur toute la surface de la construction en sous-sol qui n'est pas construite hors-sol, affirmer que la partie adverse n'a pas souhaité imposer que soient rehaussés tous les rez-de-chaussée du projet ne répond aucunement à leur critique et ne justifie aucunement la dérogation octroyée;
- au contraire, rien, dans l'acte attaqué, ne permet de comprendre pourquoi il devait être dérogé à l'obligation de recouvrir la surface du parking en sous-sol non construite hors-sol de 60 centimètres de terre et qu'un dénivelé entre cette surface non-construite hors-sol et les rez-de-chaussée du projet pouvait être organisé par la construction d'un petit escalier, ou d'une rampe;
- ni la motivation de l'acte entrepris, ni le dossier administratif, ni l'argumentation contenue dans le mémoire en réponse de la partie adverse ne permettent de connaître ou de vérifier l'exactitude et la justesse des motifs qui ont guidé la partie adverse à octroyer la dérogation critiquée;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que l'article 7, § 2, du Titre 1er du R.R.U. relatif aux caractéristiques des constructions et de leurs abords dispose comme suit:

« § 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction isolée doit être déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13.

La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse.»;

Considérant qu'en l'espèce, dans son avis du 30 septembre 2014, la commission de concertation a marqué son accord sur la dérogation pour les motifs suivants:

« Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I, art. 7 (implantation d'une construction isolée) en ce qu'il ne prévoit pas 60 cm de terre arable ou l'aménagement d'une terrasse sur certaines parties de la construction en sous-sol;

Considérant que le sous-sol est existant et qu'il aurait été maladroit de surélever le rez-de-chaussée pour prévoir 60 cm de terre arable.»;

que le permis attaqué reproduit en substance cette motivation;

Considérant que le dictionnaire Robert donne entre autres définitions du terme «maladroit», «d'une manière qui attire des jugements défavorables»;

Considérant qu'à défaut de dérogation, la partie non construite hors sol du sous-sol existant aurait dû être recouverte d'au moins 60 cm de terre, et tout l'immeuble surélevé afin que le rez-de-chaussée soit de plain-pied avec elle; que cette manière de faire aurait pu «attirer des jugements défavorables» du point de vue architectural; que la partie adverse a pu qualifier de maladroite une telle surélévation; que pour le reste, le moyen formule des critiques en opportunité dont il n'appartient pas au Conseil d'État de connaître; que le moyen n'est pas fondé;

X. Cinquième moyen

A. Thèse des Parties requérantes

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation des articles 6 et 153 du CoBat, de l'article 23 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie et d'examen effectif et sérieux du dossier, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir; qu'ils reproduisent un extrait de la réclamation qu'ils ont introduite lors de l'enquête publique et soutiennent que:

- il ressort de la demande de permis et de l'acte attaqué que le demandeur de permis et la partie adverse considèrent que le bâtiment litigieux sera construit sur un seul des trois lots alors qu'il ressort du plan d'implantation qu'il sera également et partiellement construit sur le lot accueillant la résidence-services/maison de repos;

- dans de telles circonstances, les superficies de planchers et autres rapports plancher/sol devaient prendre en considération cet autre lot et les superficies qui y sont déjà développées (la résidence-services/maison de repos) afin d'apprécier à sa juste valeur la densité du projet;
- à défaut de telles précisions, la demande d'autorisation était incomplète et l'enquête publique n'a pu, dans le chef des réclamants, jouer son rôle, tandis que ni les autorités consultatives, ni la partie adverse n'ont pu se prononcer en connaissance de cause;

qu'en réplique, ils ajoutent que:

- leur réclamation indiquait clairement que le projet soumis à enquête publique visait à s'implanter sur deux parcelles, dont l'une était déjà très densément bâtie et qu'ils reprennent leur réclamation à l'appui du cinquième moyen afin de rappeler que l'attention de la partie adverse avait déjà été attirée sur cette cause d'irrégularité dénoncée par le moyen;
- ils indiquent de manière précise et concrète en quoi la partie adverse n'a pas été en mesure d'apprécier correctement le projet;
- si le demandeur de permis décide d'indiquer la densité ou le rapport plancher/sol dans le dossier à l'appui de sa demande, il se doit d'indiquer les informations exactes sauf à induire en erreur tant les réclamants que les autorités consultatives et décisionnelles;
- ces informations sont requises par le formulaire même de demande de permis d'urbanisme (rapport P/S et E/S);
- il ne ressort ni du dossier administratif, ni de l'acte attaqué que la partie adverse aurait pris en compte, malgré l'indication erronée des indicateurs de densité par le demandeur de permis, la maison de repos occupant déjà la parcelle sur laquelle s'implante partiellement le projet;
- l'affirmation, dans le mémoire en réponse, que la partie adverse aurait eu connaissance de l'immeuble aménagé sur le «lot 2» est tardive, et n'est en toute hypothèse pas de nature à démontrer que la densité réelle de la parcelle aurait été prise en compte par la partie adverse, densité réelle au demeurant non précisée et inconnue;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que les plans déposés à l'appui de la demande de permis mentionnent clairement un léger empiétement de la construction projetée sur la parcelle cadastrée 529v, qui forme le «lot 1» de la division du terrain en 1973 et qui est située au PRAS en zone administrative; que ni le demandeur de permis ni la partie adverse n'ont pu se méprendre sur ce point; que cet empiétement est à ce point minime que la partie adverse a pu le tenir pour négligeable dans le calcul du terme P pour le calcul du P/S; que les requérants s'abstiennent du reste d'identifier une disposition légale ou réglementaire qui imposerait en l'espèce un rapport P/S maximum pour l'immeuble en projet, et qui serait violée par l'acte attaqué; qu'ils s'abstiennent également d'indiquer quelle disposition imposerait à un constructeur

qui est déjà propriétaire d'une parcelle contiguë à celle sur laquelle s'implante son projet, de calculer le P/S sur l'ensemble de ses parcelles, cette règle ne découlant pas de la définition du «terrain» donnée par le R.R.U.; que le moyen n'est pas fondé;

XI. Sixième moyen

A. Thèse des parties requérantes

Considérant que les requérants prennent un sixième moyen de la violation de l'article 124 du CoBat; qu'ils soutiennent que dès lors que l'avis de la commission de concertation fait part de la position défavorable de l'I.B.G.E. qui constate que la demande implique une modification des installations classées sans que le demandeur de permis n'ait été dispensé de l'introduction d'un nouveau permis d'environnement en application de l'article 7*bis* de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement, la demande de permis d'urbanisme aurait dû être déclarée incomplète et ne pas être instruite jusqu'à ce que soit une demande de permis d'environnement soit introduite, soit qu'une dispense d'introduction d'une telle demande émanant de l'I.B.G.E., soient déposées à l'appui du dossier de demande de permis d'urbanisme;

que, dans le mémoire en réplique, ils indiquent que le courrier de l'I.B.G.E. confirmant une dispense de permis d'environnement pour les transformations envisagées n'est pas produit au dossier de la partie adverse en manière telle qu'ils maintiennent leur critique de légalité;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que la note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme mentionne ce qui suit:

> « Le permis d'environnement délivré dans le cadre du permis d'urbanisme relatif au lot 02 (MRS) a été modifié dans le cadre de la présente demande. Il reprend les emplacements de parkings nécessaires à la construction des 23 appartements et confirme *de facto* l'absence de report de stationnement en voirie lié à ce projet, ainsi que le *statu quo* en termes de mobilité, que les flux du projet ne modifient en rien, seule la répartition des 196 emplacements existants étant modifiée»;

que l'avis défavorable de l'I.B.G.E. émis lors de la seconde réunion de la Commission de concertation du 23 juin 2015, se lit notamment comme suit:

> « Considérant que les plans de la demande de permis d'urbanisme indiquent des modifications au niveau des installations classées;
>
> Considérant qu'aucune demande relative à ces changements n'a été introduite auprès de Bruxelles-Environnement (I.B.G.E.);
>
> Considérant, dès lors, qu'il n'est pas possible à ce stade du dossier et en possession des informations présentes dans la demande de permis d'urbanisme, de déterminer si des modifications apportées peuvent entrer dans le cadre de l'article 7*bis* de l'O.P.E. ou nécessitent un nouveau permis d'environnement;
>
> Considérant que la présente demande s'en trouve peut-être entachée d'un vice de procédure. Si 1'autorité délivrante estime qu'un

nouveau permis d'environnement est nécessaire, ce permis d'urbanisme aurait dû être traité en demande de permis mixte»;

que l'acte attaqué porte notamment la motivation suivante:

« Considérant que le projet utilise le parking existant et ne prévoit pas d'emplacements de parking supplémentaires;

Considérant que l'accès au parking est inchangé;

Considérant que seule la répartition des 196 emplacements de parking existants est modifiée: 85 places comme parking public, 4 places pour les logements du lot 1, 37 places pour les nouveaux logements du lot 3 et 70 places pour la maison de repos;

Considérant que le parking prévoit suffisamment d'emplacements pour se conformer au R.R.U., sans augmenter le nombre global d'emplacements;

Considérant de plus que le parking public peut absorber une partie du stationnement complémentaire, le cas échéant»;

Que l'intervenante dépose à son dossier un courrier du 27 mars 2014 de l'I.B.G.E. rédigé notamment comme suit:

« Demande de modification de permis ayant pour objet:

La régularisation de la chaudière du lot 1,

Les chaudières du lot 3,

Une nouvelle répartition des emplacements de parking.

… Après examen de votre demande d'extension et compte tenu de 1'impact réduit des transformations projetées et à régulariser, nous estimons que celles-ci ne nécessitent pas l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'environnement. En effet, il s'agit d'une nouvelle réorganisation du parking et de l'ajout de chaudières qui sont des installations de classe 3. Il n'y a donc pas d'augmentation significative des nuisances. Nous prenons dès lors acte des transformations reprises sous rubrique et de leurs caractéristiques décrites dans votre demande et joignons ces informations à votre dossier…»;

Considérant qu'il en ressort que c'est par erreur que l'I.B.G.E. a considéré, dans son avis défavorable, qu'aucune demande relative aux changements envisagés n'avait été introduite auprès de ses services et qu'il n'était par conséquent pas en mesure de déterminer si des modifications apportées pouvaient entrer dans le cadre de l'article 7*bis* de l'O.P.E. ou nécessitaient un nouveau permis d'environnement; que dès lors que le projet ne nécessitait pas de permis d'environnement, le dossier de la demande de permis pouvait être considéré comme complet à cet égard; que le moyen n'est pas fondé,

XII. Indemnité de procédure

Considérant que la partie adverse a sollicité une indemnité de procédure de 700 €; qu'il y a lieu de faire droit à sa demande,

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 750 euros, sont également mis à charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le dix-sept janvier deux mille dix-sept par :

M.	Michel LEROY,	président de chambre,
M.	Imre KOVALOVSZKY,	conseiller d'État,
Mme	Diane DÉOM,	conseiller d'État,
Mme	Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Nathalie ROBA Michel LEROY