

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DE VACATIONS SIÉGEANT
EN RÉFÉRÉ,

A R R Ê T

n° 238.824 du 14 juillet 2017

222.533/XV-3455

En cause : **1. PINTO** Carlo,
 2. ARNAUTS Paula,
 3. BENS Elly,
 ayant élu domicile chez
 M^e Aurélie TRIGAUX, avocat,
 chemin du Stocquoy 1
 1300 Wavre,

contre:

la Région de Bruxelles-Capitale,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place Jamblinne de Meux
1030 Bruxelles,

Parties intervenantes:

1. la s.a. Soprinvest,
ayant élu domicile chez
M^{es} Monique KESTEMONT & Frédéric DE MUYNCK,
avocats,
Galerie du Roi 30
1000 Bruxelles,

2. la commune de Woluwe-Saint-Pierre,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia Van der KINDERE & Félicie HENRY, avocats,
Avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 juin 2017, Carlo Pinto, Paula Arnauts et Elly Bens demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution (et l'annulation) «des articles 2 et 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 mai 2017 relatif au recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit par la commune de Woluwe-Saint-Pierre contre la décision du fonctionnaire d'octroyer un permis d'urbanisme à la s.a. Soprinvest tendant à construire deux villas à appartements, avenue Alfred Madoux, 53, à 1150 Bruxelles».

II. Procédure devant le conseil d'Etat

Une ordonnance du 30 juin 2017, notifiée aux parties, a fixé l'affaire à l'audience de la XV^e chambre du 6 juillet 2017.

La s.a. Soprinvest et la commune de Woluwe-Saint-Pierre ont introduit chacune une requête en intervention le 5 juillet 2017.

La partie adverse a déposé le dossier administratif et une note d'observations.

M. Imre KOVALOVSKY, président f.f., a fait rapport.

M^e Aurélie TRIGAUX, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Frédéric DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^{es} Olivia Van der KINDERE & Félicie HENRY, avocats, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

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. Les faits

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'a.s.b.l. «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 s.a. 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.

[...]

À 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.

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. 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° IX/6);
- 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 s.a. 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 la zone d'intervention dans 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."

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 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 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 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 conformes, 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 s.a. Soprinvest.

18.- Par requête du 2 mai 2016, les parties requérantes introduisent un recours en annulation contre l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 4 février 2016 (G/A 219.136/ XV - 3.087).

19.- Par une requête datée du 15 décembre 2016, les parties requérantes sollicitent de Votre Conseil, selon la procédure d'extrême urgence, de suspendre l'arrêté du 4 février 2016, ce que Votre Conseil ordonne par un arrêt n° 236.942 du 27 décembre 2016, comme suit :

"Considérant que, contrairement à ce que la motivation du permis 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.R.M.S. et par la commission de concertation à propos de l'implantation de l'immeuble de gauche; Considérant que le moyen est sérieux;" (nous soulignons)

20.- La partie adverse sollicite la poursuite de la procédure en date du 16 janvier 2017.

21.- Monsieur le Premier Auditeur remet son rapport le 24 février 2017. Au terme de ce rapport, il conclut à l'annulation de l'arrêté du 4 février 2016, au motif que "aucun nouvel élément ne m'apparaît dans l'état actuel de la procédure remettre en question ce raisonnement, de telle sorte que le deuxième moyen doit être considéré comme étant fondé".

22.- Par un arrêté du 11 mai 2017, le Gouvernement bruxellois décide de retirer l'arrêté du 4 février 2016 (article 1.) et de délivrer le permis d'urbanisme sollicité par la s.a. Soprinvest (articles 2 et 3), sans aucune modification apportée au projet mais uniquement en motivant autrement sa décision (inventaire, pièce n° 17).

La présente requête en annulation avec demande en suspension vise exclusivement les articles 2 et 3 de cet arrêté du 11 mai 2017.».

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 mai 2017, qui constitue l'acte attaqué, est rédigé comme suit:

«Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire;
Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol;
Vu le dossier administratif et notamment:

La demande de permis d'urbanisme introduite le 28 octobre 2013 par la s.a. Soprinvest tendant à construire deux villas à appartements, avenue Alfred Madoux 53;

L'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 23 octobre 2013;

L'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 15 mars 2014;

[...]

L'enquête publique, tenue du 25 août 8 septembre 2014, et le p.v. de clôture attestant qu'une pétition de 517 signatures et cinq réclamations ont été introduites;

L'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 18 septembre 2014;

[...]

Les plans modifiés introduits le 30 avril 2015;

L'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 6 mai 2015;

L'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 15 juin 2015;

[...]

L'enquête publique, tenue du 1^{er} au 15 juin 2015, et le p.v. de clôture attestant qu'une pétition et 4 réclamations ont été introduites;

L'avis défavorable majoritaire de la commission de concertation du 25 juin 2015;

[...]

La décision d'octroi de permis d'urbanisme pris le 18 août 2015 par le fonctionnaire délégué, notifié le 18 août 2015 au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre;

[...]

Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 18 septembre 2015 par la commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE;

[...]

L'avis du Collège d'urbanisme du 2 décembre 2015 libellé comme suit;

[...]

L'arrêté du 4 février 2016 relatif au recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit par la COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE contre la décision du Fonctionnaire délégué d'octroyer un permis d'urbanisme à la s.a. Soprinvest tendant à construire deux villas à appartements, avenue Alfred Madoux 53, accordant le permis d'urbanisme;

Vu l'arrêt n° 236.942 prononcé par le Conseil d'Etat le 27 décembre 2016 ordonnant "la suspension 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 Woluwe-Saint-Pierre et délivrant à la s.a. Soprinvest un permis d'urbanisme autorisant la construction deux villas à

appartements avenue Alfred Madoux 53 à Woluwe-Saint-Pierre" en estimant le deuxième moyen de la requête comme sérieux, ce moyen mettant en cause la motivation de l'arrêté précité;

Attendu qu'à la lumière des enseignements de cet arrêt de suspension, il y a lieu de répondre aux critiques de motivation en revoyant celle-ci;

Examen

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande, telle qu'initialement introduite, visait la démolition du bâtiment présent sur la parcelle et la construction de 14 logements et 27 parkings répartis en 2 immeubles 4 façades;

Considérant que le bâtiment d'origine est antérieur au 1^{er} janvier 1932 et est à titre transitoire considéré comme inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que le bien est repris dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol n° IX/6, de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre approuvé par Arrêté Royal du 12.06.1974;

Considérant que le bien est inscrit dans la zone de protection du "Manoir d'Anjou" et de son parc, approuvée par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 08.05.2014;

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

Considérant que le permis d'environnement a été délivré par décision du Collège d'environnement du 9 février 2015 moyennant une réduction de 5 emplacements de parking, portant le total des emplacements à 22 unités;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits le 30 avril 2015 par le demandeur suite à l'avis défavorable de la commission de concertation;

Considérant que "Bruxelles-Mobilité" a rendu un avis sans objection le 16 juin 2015 (réf: AED/DGE/out611199/GA1-11183);

1. Quant à la compétence du Fonctionnaire délégué.

Considérant que l'article 175 du CoBAT dispose que *"par dérogation aux articles 98 et 103, le permis est délivré par le fonctionnaire délégué (..) 7° lorsqu'il concerne des actes et travaux constituant un projet soumis à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127"*;

Qu'il n'est pas contestable qu'au moment où elle a été introduite auprès du fonctionnaire délégué, la demande de permis comprenait la construction d'un parking souterrain de 27 emplacements, soumis à un rapport d'incidences en vertu de la rubrique n° 26 de l'annexe B du CoBAT; que l'évaluation des incidences reprise pour ce motif a été faite et que tous les actes de procédure ont été posés;

Considérant que la circonstance qu'ensuite de la modification du projet, en application de l'article 177/1 du CoBAT, afin de répondre aux observations suscitées au cours des mesures particulières de publicité, le parking souterrain projeté n'entrait plus dans le champ d'application de la rubrique n° 26 de l'annexe B du CoBAT n'a pas eu pour effet de rendre le fonctionnaire délégué incompétent pour poursuivre l'instruction de la demande originellement introduite régulièrement auprès de lui; que valablement saisi d'une demande, le fonctionnaire délégué poursuit tout aussi valablement l'instruction de celle-ci, quels que soient les circonstances pouvant intervenir en cours de procédure et tout particulièrement lorsqu'un élément nouveau entend répondre aux observations suscitées par le projet originaire;

Qu'il serait au demeurant absurde d'imposer la réintroduction d'une demande auprès d'une autre autorité au cours de la procédure d'instruction de cette demande et tout particulièrement du seul fait que pour répondre à des observations formulées au cours des mesures particulières de publicité, un projet est modifié dans le sens d'une réduction de son ampleur avec la

conséquence que l'évaluation des incidences de ce projet qui fait partie du dossier n'aurait plus lieu d'avoir été menée; que le raisonnement suivi à cet égard par la Commune de Woluwe-Saint-Pierre en son recours aurait également, s'il était admis, pour effet pervers d'amener un demandeur de permis à ne pas modifier sa demande dans le sens souhaité par les intervenants au cours des mesures particulières de publicité mais à limiter la réduction de l'ampleur du projet dans une mesure telle que celui-ci demeurerait soumis à une évaluation des incidences, conclusion autant paradoxale que contre-productive;

Considérant qu'en tout état de cause, et dans le cas d'espèce, l'achèvement de l'instruction de la demande par le fonctionnaire délégué et l'adoption d'une décision par celui-ci sur la demande de permis introduite a ouvert au profit de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre requérante, le droit de recours suspensif prévu à l'article 181 du CoBAT, faculté que cette Commune a effectivement décidé de mettre en oeuvre; que de ce fait, le Gouvernement a été valablement saisi de la demande de permis par l'effet dévolutif du recours ainsi introduit;

2. Quant à la destination de la zone concernée par la demande au regard du PPAS n° IX/6, approuvé par arrêté royal du 12 juin 1974.

Considérant que le Collège d'urbanisme considère d'initiative à l'appui de son avis défavorable que la demande dérogerait à une donnée essentielle du PPAS n° IX/6 du 12 juin 1974 car elle ne répondrait 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";

Considérant que le terrain sur lequel le projet trouve à s'implanter est repris au sein du PPAS n° IX/6 en zone de construction à destination publique (zone F — bloc A), en zone de cours et jardins (zone D) et en zone de recul (zone C) et que l'article 4 relatif à la zone de construction à destination publique détermine comme suit la destination des blocs A:

"Article 4. - zone de construction à destination publique

Destination :

Blocs A. Cette zone est réservée à une double destination. Y sont autorisées, les constructions avant un caractère de destination publique: écoles, collèges, églises, chapelles, bureaux de poste, maisons de repos, etc. et les habitations résidentielles conformes aux dispositions de l'article 2. "

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;"

Considérant que cette interprétation ne prend en considération qu'un sens restrictif donné au terme "double" sans avoir égard au sens qu'on peut 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; que 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 puisque cette prescription 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 de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne

dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m²;

Que si les quatre affectations reprises dans cette prescription sont toutes semblables, de même nature, de niveau identique et qu'il s'agit là des affectation 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 devrait impérativement comprendre ces quatre affectations; qu'il découle de ce qui précède que sont autorisées dans la zone concernée par le projet tant les constructions de bâtiments ayant un caractère de destination publique (écoles, collèges, églises, chapelles, bureaux de poste, maisons de repos, etc...) que les constructions d'habitations résidentielles mais sans que nulle part ne soit imposée la construction à la fois d'un bâtiment ayant un caractère de destination publique d'une part et d'une habitation résidentielle d'autre part;

Que si telle avait été la volonté de la commune, auteur du plan, celle-ci l'aurait fait apparaître explicitement en précisant que les deux types d'affectation devaient être présentes dans la zone, ce qu'elle n'a pas fait; qu'au contraire même pendant toute la procédure d'instruction de la demande de permis, la commune n'a jamais interprété la prescription en cause, dont elle est l'auteur, comme l'a fait le Collège d'urbanisme; que par ailleurs, aucune des autres autorités qui ont été amenées à se prononcer sur le projet avant le collège d'urbanisme n'a défendu cette interprétation;

Considérant qu'en tout état de cause, 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"; qu'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; 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;

Que dès lors le demandeur de permis avait bien le choix entre l'une ou l'autre des deux destinations prévues pour cette zone du PPAS;

3. Quant aux dispositions du PPAS n° IX/6 applicables à la demande.

Considérant que le Collège d'urbanisme considère également qu'en termes d'implantation et de gabarit du projet, il y aurait lieu de faire application des prescriptions de l'article 4 du PPAS, plutôt que de celles de l'article 2;

Que, pour rappel, en termes de destination, l'article 4 se lit de la façon suivante :

"1. Destination :

Blocs A 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 conformes aux dispositions de l'article 2.

Blocs B. Y sont seules autorisées constructions ayant un caractère de destination publique : écoles et locaux annexes, conciergeries, etc.

Blocs C. Zone exclusivement réservée une politique sociale de santé publique telle que centres hospitaliers et locaux annexe indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble."

Que l'article 4 est clair et renvoie purement et simplement aux prescriptions de l'article 2 en ce qui concerne les habitations résidentielles;

Que l'article 2 du PPAS relatif aux zones de constructions d'habitations, ouverte et semi-ouverte comprend un système complet de prescriptions portant tant sur la destination de la zone que sur l'implantation des constructions, leurs gabarits, les toitures, les corniches, les matériaux de parement des façades, les conduits de fumée ou de ventilation, les lucarnes et pignons et les garages;

Que, l'article 2 contenant un ensemble de prescriptions se suffisant à elles-mêmes, il n'y a aucune nécessité d'appliquer en sus des prescriptions qui seraient tirées de l'article 4; que si, comme le soutient le Collège d'urbanisme, le renvoi à l'article 2 ne devait se comprendre que comme un renvoi aux prescriptions de celui-ci qui ne sont pas contraires à l'article 4, l'auteur du plan l'aurait spécifié clairement, ce qu'il n'a pas fait; qu'en l'occurrence, le texte du PPAS se contente de renvoyer globalement aux prescriptions de l'article 2; que l'interprétation du Collège d'urbanisme est en contradiction avec ledit texte;

Considérant, pour le surplus, que le Gouvernement constate que:

- l'avenue Madoux étant déjà bordée de nombreux immeubles affectés à l'habitation résidentielle unifamiliale, bi-familiale ou appartements, il semble raisonnable que la commune de Woluwe-Saint-Pierre ait souhaité que les prescriptions applicables aux habitations résidentielles en bordure de cette avenue tendent à inscrire ces constructions dans le contexte urbain environnant en leur appliquant les mêmes prescrits que ceux appliqués aux immeubles d'habitation voisins, quelle que soit la zone dans laquelle elles se situent;

- les prescriptions urbanistiques reprises à l'article 4 du PPAS sont beaucoup moins précises et détaillées que celles de l'article 2, et elles s'inscrivent dans le contexte d'un cadre urbanistique simplifié visant à encadrer la construction de bâtiments à destination publique a priori très variés (écoles, églises, maisons de repos, chapelles, centres hospitaliers, etc); elles ne sont dès lors guère adaptées à la construction d'un bâtiment résidentiel situé dans un contexte résidentiel déjà réalisé, raison pour laquelle l'article 4 du PPAS renvoie aux prescriptions de l'article 2 en ce qui concerne les habitations.

Considérant en outre que cette interprétation est confirmée par le fait que, tout au long de la procédure, la commune de Woluwe-Saint-Pierre, qui est l'auteur du PPAS, n'a jamais soutenu que le renvoi effectué par l'article 4 à l'article 2 du PPAS devait être compris comme un renvoi aux dispositions de l'article 2 qui ne seraient pas contraires à l'article 4; qu'au contraire, la commune a toujours interprété cette disposition comme signifiant que les habitations résidentielles bâties en zone de construction à destination publique devaient respecter les prescriptions de l'article 2 du PPAS.

Considérant donc qu'il doit être fait application des prescriptions reprises à l'article 2 du PPAS. dans le cadre de l'examen du présent projet et non de celles de l'article 4.

4. Quant à la démolition du bâtiment existant ("cottage").

Considérant que le bâtiment d'origine ayant servi de conciergerie puis de logements pour étudiants, a été construit dans les années 1920 soit avant le 1^{er} janvier 1932 et que de ce fait, il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant qu'au terme de la procédure de classement du site du Manoir d'Anjou, cette construction n'a pas été classée, contrairement au "Manoir", son parc et la chapelle sise le long de l'avenue Madoux et ce malgré la demande formulée en ce sens par la Commune de Woluwe-Saint-Pierre comme rappelé par la Commission de concertation en son avis du 25 juin 2015; que l'arrêté du Gouvernement du 8 mai 2014 classant comme monument certaines parties du Manoir d'Anjou et comme site son parc sis rue au Bois, 365b et 365 à Woluwe-Saint-Pierre ne vise d'aucune manière le "cottage" ni dans la description du site et des bâtiments en faisant partie ni dans la description de l'intérêt au classement;

Considérant que si tout bâtiment ancien revêt par nature un caractère pittoresque et patrimonial au sens large du terme (qui "fait partie de l'héritage du passé"), il ne présente pas nécessairement un intérêt au sens de la police des monuments et des sites ni un gage de qualité architecturale ou de bonne conservation; qu'en l'espèce, il a été décidé, dans le cadre de la procédure de classement du site du Manoir d'Anjou d'exclure de la mesure de classement, la protection du "cottage", cette décision étant depuis lors devenue définitive, n'ayant fait l'objet d'aucun recours; qu'il ne peut dès lors être soutenu que cette construction présenterait un intérêt justifiant sa protection; que par ailleurs, ce "cottage" a subi de nombreuses transformations et connu divers usages qui ont encore plus altéré l'intérêt éventuel qu'il aurait pu présenter en théorie: le rapport d'incidences souligne ainsi, sans avoir été sérieusement contredit durant la procédure d'instruction de la demande, que ce bâtiment a subi de nombreuses transformations et ajouts de volumes secondaires peu intéressants et/ou qui ont dénaturé la composition des façades de même que l'ajout peu heureux d'une échelle fixe de secours et le fait que des colombages ont été ajoutés à une construction qui lors de sa conception n'en comportait pas;

Considérant que toute trace du passé ne peut par ailleurs empêcher l'évolution de la cité et la réalisation de projets destinés à répondre à des besoins contemporains;

Considérant qu'au vu des éléments qui précèdent, la démolition de la construction existante sur la parcelle destinée à accueillir le projet, à l'abandon et sans que le Gouvernement ne lui accorde un intérêt particulier, est dès lors admissible,

5. Quant à l'implantation du projet.

Considérant que la parcelle concernée par la demande est reprise dans la zone de protection du "Manoir d'Anjou" et de son parc classés par arrêté du Gouvernement du 8 mai 2014;

Qu'en application de l'article 237, § 1^{er} du CoBAT, *"dans la zone de protection visée à l'article 238, 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"*;

Considérant que, comme rappelé ci-avant, dans leurs avis respectifs, la CRMS et la Commission de concertation ont estimé que l'implantation du projet pourrait porter atteinte aux biens protégés, particulièrement du fait que l'implantation d'un des deux immeubles prévus se situerait trop près de l'entrée du site et de la petite chapelle située entre cette entrée et la parcelle concernée par le projet;

Considérant que ces éléments résultent d'une vision purement théorique de la situation, sans avoir égard aux circonstances concrètes de fait existant actuellement; qu'en raison de la grande déclivité du domaine considéré (selon l'arrêté de classement, le site présente une déclivité de 20 mètres en partant du Manoir - environ 80 mètres d'altitude - pour arriver à l'étang - environ 60 mètres d'altitude) et du développement important des parties boisées du parc du "Manoir d'Anjou", il n'y a pas de réelles vues ou perspectives possibles du Manoir sur la parcelle destinée à accueillir le projet ni de celle-ci sur le Manoir; que le projet ne modifie pas cette situation étant donné qu'il conserve la grande majorité des arbres plantés en fond de parcelle; que de même, et pour les mêmes motifs, depuis divers points de l'avenue Madoux, notamment ceux situés face à la parcelle concernée par le projet, aucune atteinte à une perspective sur les biens classés n'apparaît; qu'enfin, s'agissant de l'entrée au site et de la chapelle située le long de l'avenue Madoux, l'implantation prévue par le projet pour la construction des immeubles et particulièrement pour la construction de l'immeuble de gauche ne cause pas davantage d'atteinte: l'entrée au site est en effet étroite, longue et arborée de telle sorte qu'il existe un écran de verdure entre cette entrée et le terrain destiné à accueillir le projet de

telle sorte que les vues sur l'entrée du site ne sont pas remises en cause par le projet, très peu visible à travers la haie continue d'arbres touffus et que la perspective vers le parc et le Manoir ne naît qu'à un niveau de l'entrée qui dépasse la profondeur du terrain précité; quant à la chapelle, de très petite dimension, elle est elle séparée visuellement du projet par un écran et n'est visible qu'à faible distance seulement en raison de sa petite dimension de telle sorte que la vue sur cette chapelle s'opère sans apercevoir ce qui se trouve derrière la végétation existante; que cet écran de verdure formé par plusieurs arbres sera préservé dans le cadre du projet en cause, notamment au vu des conditions imposées par le présent arrêté (maintien des arbres existant à front d'avenue ou remplacement des arbres abattus par des arbres de même essence et de même taille); que cet écran entourant la chapelle a pour conséquence qu'aucun effet "d'écrasement" de celle-ci n'est à craindre en raison de la réalisation du projet; qu'au surplus, comme le notait la CRMS elle-même dans son avis, la chapelle est déjà implantée dans un contexte urbain, notamment au vu de la présence de plusieurs "boîtes d'électricité" situées devant celle-ci, qui ont un impact bien plus important sur la perception visuelle de la chapelle que ce qui se trouve ou se trouvera derrière l'écran de verdure existant et à préserver; que l'impact visuel sur le patrimoine protégé dû à l'implantation prévue des constructions projetées apparaît ainsi marginal;

Considérant que pour tous ces motifs, les avis tant de la CRMS que de la Commission de concertation ne peuvent être suivis, leurs contenus à ce propos relevant de réflexions purement théoriques mais sans lien avec la réalité;

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle qui se trouve dans le périmètre d'une zone de protection mais qui n'est pas classée en elle-même; que la raison d'être de telles zones de protection n'est pas d'empêcher toute transformation de la zone ou de se prononcer sur le projet en tant que tel, mais bien de vérifier que les transformations projetées dans la zone de protection n'auront pas un impact négatif sur le bien classé situé à proximité; qu'en l'occurrence, bien que moderne, le projet s'inscrit adéquatement dans le contexte patrimonial et urbanistique des lieux; que, conformément aux recommandations de la CRMS, "une masse végétale conséquente débouchant sur l'espace public" est préservée, cette masse végétale permettant "d'inscrire le projet adéquatement dans son contexte"; que l'implantation des constructions telle que prévue au projet n'est ainsi pas de nature à porter atteinte au patrimoine protégé en application de l'arrêté de classement du 8 mai 2014 en général ni au contexte patrimonial situé à proximité en particulier et tout spécialement pour ce qui concerne l'implantation de l'immeuble de gauche malgré la faible distance séparant cette implantation des éléments protégés;

Considérant que l'implantation des immeubles telle que prévue par le projet est dès lors admissible.

6. Quant au respect des zones de retrait latéral prévues par le P.P.A.S.

Considérant que le projet respecte l'ensemble des prescriptions de l'article 2 du P.P.A.S., mis à part la dérogation demandée aux articles 2.5 et 2.6 concernant la toiture des bâtiments;

Considérant, en ce qui concerne plus spécifiquement les zones de recul latérales, que l'article 2.3.a) du P.P.A.S. n'impose des zones latérales de *non aedificandi* de 4m que dans le cadre de constructions "isolées", "jumelées" ou "d'abouts";

Que pour rappel, l'article 2.1.a) autorise quant à lui, en termes de destination, des habitations isolées, jumelées, mais également groupées (sans mentionner les constructions d'abouts);

Qu'en l'occurrence, le projet en cause a pour objet la construction de deux villas à appartements qui sont des constructions "groupées", à savoir plusieurs bâtiments situés sur un même terrain, qui forment un ensemble cohérent et font l'objet d'une seule et même demande de permis d'urbanisme; que des zones

latérales de *non aedificandi* ne sont pas prévues pour ce type de projets par le PPAS

Considérant, subsidiairement, que, même à supposer les exigences de la prescription 2.3.a) applicables au projet, celui-ci y est conforme; que cette disposition prévoit en effet que "pour les parcelles de 18m ou plus (constructions isolées), la zone latérale est de 4 m (...)" ;

Que les "parcelles" au sens du PPAS, à défaut de définition de ce terme dans les prescriptions littérales et à défaut pour le plan cadastral d'avoir valeur réglementaire, ne peuvent s'entendre que des parcelles telles que tracées sur la carte du PPAS et pas des parcelles telles qu'elles se présentent actuellement;

Qu'en l'espèce, la parcelle sur laquelle le projet est prévu contient une zone de bâtisse, tracée sur la carte du PPAS, qui est éloignée de 8 mètres des limites de la parcelle, elles aussi tracées sur la même carte, ces 8 mètres ayant été expressément cotés sur la carte du PPAS;

Que le projet contenu tout entier dans la zone de bâtisse, respecte donc un retrait de plus de 8 mètres par rapport aux limites de la parcelle définie par le PPAS, et respecte donc a fortiori le retrait de 4 mètres prévu par l'article 2.3.a) du PPAS.

7. Quant à l'octroi de dérogations.

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien est repris dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol n° IX/6, approuvé par Arrêté Royal du 12.06.1974;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits le 30 avril 2015 par le demandeur suite à l'avis défavorable de la commission de concertation;

Considérant que le projet modifié déroge aux 2.5 (toiture) et 2.6 (corniche) du PPAS n° IX/6 ainsi qu'à l'article 8 § 1^{er} (hauteur de la construction) du Titre I du RRU;

Considérant que l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire notamment quant à l'opportunité d'octroyer ou non une dérogation à un règlement d'urbanisme ou à un plan d'affectation du sol;

Considérant que dans le cadre des mesures particulières de publicité, la Commission de concertation dont la Commune de Woluwe-Saint-Pierre, ici requérante, fait partie, a expressément accepté les dérogations sollicitées dans son avis du 25 juin 2015 pour les motifs suivants :

"que le bien déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme:

- titre I, 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 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 bien déroge aux articles suivants du PPAS 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 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

requiert plus de corniche, mais s'affirme avec des plans horizontaux et des éléments de pleins et de vides;"

Considérant que c'est pour de justes motifs, que le Gouvernement adopte, que le fonctionnaire délégué, en octroyant le permis sollicité a, lui aussi, considéré que la dérogation au Titre I, article 8 §1^{er} du RRU était acceptable :

"le 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, lui aussi, également considéré, pour des motifs que le Gouvernement adopte, 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 de nombreux immeubles du quartier sont des villas d'un gabarit relativement important ou des immeubles à appartements; que le gabarit des constructions projetées dans la demande ne dénote pas de manière importante par rapport à celui du quartier et ce d'autant plus que la parcelle destinée à accueillir ce projet est sise le long de l'avenue Madoux, voirie importante reliant l'avenue de Tervueren à la place Dumon et caractérisée par une grande largeur (environ 25 mètres de façade à façade);

Considérant par ailleurs que les constructions situées le long de l'avenue Madoux ne constituent pas un front bâti continu mais au contraire des constructions pour la plupart isolées les unes des autres; qu'il en découle l'existence d'une certaine distance entre les constructions ce qui a pour conséquence d'atténuer fortement l'impact éventuel d'un différentiel de hauteur entre ces constructions; que l'appréciation tant de la Commission de concertation que du fonctionnaire délégué estimant à cet égard qu'une différence de hauteur de 0,56 mètre entre les constructions projetées et la moyenne des constructions entourant le terrain d'implantation apparaît minime, ne peut qu'être partagée; qu'il s'ensuit que la dérogation à l'article 8, § 1^{er} du Titre 1 du R.R.U. (hauteur) est dès lors peu perceptible et qu'elle est admissible;

Considérant que le quartier est caractérisé par l'existence d'un nombre important de différents types de toitures; qu'ainsi, à proximité de la parcelle concernée par le projet, de part et d'autre de celui-ci, certains immeubles sont dotés de toitures plates, notamment sur la partie de l'avenue Madoux en direction de l'avenue de Tervueren (par exemple l'immeuble sis 27 avenue Madoux) mais également, sur la partie de l'avenue Madoux allant vers la place Dumon (par exemple, les immeubles sis 147-145; 143-141 et 139 avenue Madoux) et que d'autres, dotés de toitures à versants, présentent des inclinaisons et caractéristiques propres très variables (pans totalement inclinés; pans partiellement inclinés avec sommet de toiture plat; toitures à la mansard...); qu'il n'existe dès lors pas d'uniformité entre les toitures des immeubles du quartier ni une toiture qui pourrait être qualifiée de caractéristique des bâtiments existants dans le voisinage; qu'en tout état de cause, rien n'empêche qu'un urbanisme évolutif admette des toitures plates dès lors que celles-ci répondent à des impératifs nouveaux ou à des objectifs contemporains de l'urbanisme (par exemple toitures vertes) sans dénaturer l'harmonie d'un quartier; qu'en l'espèce, la motivation des dérogations accordées par le fonctionnaire délégué aux articles 2.5 et 2.6 du PPAS ne peut

qu'être approuvée, le Gouvernement se l'appropriant et la faisant sienne dans le cadre du présent arrêté;

Considérant qu'ainsi, les dérogations au Titre I, article 8 § 1^{er} 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;

8. Quant à la proximité du lieu d'implantation du projet par rapport à une zone "Natura 2000".

Considérant que la parcelle destinée à accueillir le projet est située à moins de 60 mètres de la zone Natura 2000 du "Manoir d'Anjou" et de son parc;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000 dont le contenu est repris dans le rapport d'incidences; qu'il en ressort que le site Natura 2000 concerné est identifié comme étant la station 18-12 dite "Manoir d'Anjou" appartenant à la sous-zone IB "Vallée de la Woluwe" qualifiée, vu sa dimension réduite, de "station-relais" et surtout de fonction éducative, ce site étant principalement destiné aux élèves des établissements d'enseignement environnants; que le site Natura 2000 concerné n'est pas connu comme zone de connexion chiroptère ni comme site d'hibernation importants; que le dossier technique et scientifique relatif aux zones spéciales de conservation de 2002, émanant de l'IBGE, ne relève pas d'habitat d'importance communautaire dans cette station; que, nonobstant l'absence de chiroptères et d'habitats communautaires dans cette zone Natura 2000, le rapport d'incidence a veillé à étudier l'impact du projet sur de - potentiels - chiroptères ainsi que sur trois habitats repris dans un "draft" non officiel et non validé de Bruxelles-Environnement concernant ladite zone Natura 2000; qu'il en a conclu que, même en supposant l'existence (non établie) de ces espèces et habitats, le projet n'était pas de nature à porter une quelconque atteinte directe à ceux-ci;

Considérant qu'en effet la parcelle concernée par le projet est isolée, sur une large partie, du site Natura 2000 tant par des plantations de fond de jardins que par une propriété intercalaire bâtie sur la parcelle voisine cadastrée 149 r2;

Considérant qu'au vu de son implantation et de son orientation, l'accès au projet se faisant lui-même au départ de l'avenue Madoux, le projet n'apparaît pas de nature à porter atteinte aux caractéristiques du site Natura 2000, au regard notamment des particularités suivantes soulignées avec raison dans le rapport d'incidences:

- les nuisances sonores générées par le projet devraient être particulièrement limitées. Le stationnement des véhicules motorisés se fera en souterrain (le bruit lié au démarrage des moteurs sera donc inaudible à l'extérieur) et son accès sera localisé au niveau de l'avenue Alfred Madoux. Les principales nuisances sonores durant la phase d'exploitation seront celles générées lors de l'entretien des abords (tonte de pelouse, taille de haies, etc.);

- le projet ne sera pas non plus de nature à générer une quelconque pollution du sol ou du sous-sol, susceptible de modifier la qualité de ceux-ci;

- tenant compte de la position du site Natura 2000, au sud-est du projet, on n'attend pas d'ombre portée sur cette zone générée par les futurs bâtiments, excepté peut-être en été lors du coucher du soleil (l'ombre portée est alors toutefois très limitée);

- enfin en termes de qualité des eaux, le projet ne prévoit pas de rejet d'eaux autres que les rejets en égouts (avenue Alfred Madoux).

Considérant qu'à propos de la pollution lumineuse pouvant être induite par le projet, outre la circonstance que, comme déjà relevé, la parcelle concernée par le projet est isolée, sur une large partie, du site Natura 2000 par des plantations de fond de jardins et par une propriété intercalaire bâtie sur la parcelle voisine cadastrée 149 r2, s'y ajoute la circonstance qu'au vu de la déclivité importante de la zone Natura 2000 concernée; cette parcelle se trouve dans un creux et dans un axe dans lequel la luminosité qui découlera de

l'occupation des immeubles projetés, sera précédée par la lumière de la maison existante sur la parcelle voisine et immédiatement suivie par la lumière des nombreuses constructions existantes le long de l'avenue Madoux et particulièrement en face du projet; qu'il y a encore lieu de relever qu'en situation existante la construction dénommée "cottage", jusqu'alors occupée par de nombreux étudiants, était également source de luminosité; que s'agissant de l'éclairage extérieur, Bruxelles-Environnement suggère l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre et dont la projection lumineuse soit orientée vers le bas; que le Gouvernement fait sienne cette suggestion judicieuse; qu'au regard des éléments qui précèdent les sources de lumière liées à la réalisation du projet n'empêchent dès lors pas de l'autoriser;

Considérant qu'au regard des éléments qui précèdent, la proximité du lieu d'implantation du projet par rapport à une zone "Natura 2000" ne constitue pas un obstacle empêchant la délivrance du permis sollicité;

9. Quant à la problématique de l'eau.

Considérant que dans le cadre de la demande de permis originaire, le rapport d'incidences soulignait que si la superficie imperméable de la parcelle augmentait du fait de la réalisation du projet par rapport à la situation existante, le bilan hydrique se trouvait toutefois amélioré en raison des dispositifs de tamponnement et de récupération des eaux de pluies dans deux citernes;

Que le projet modifié a réduit de 87 m² les superficies rendues imperméables par le projet;

Considérant qu'il s'en déduit que le projet n'entraînera pas une augmentation de risque d'inondations mais au contraire sera de nature à réduire les risques d'inondation en aval, crainte soulevée par certains au cours de l'enquête publique;

Considérant que la situation hydrique du projet n'empêche dès lors pas de l'autoriser;

10. Quant à la problématique des arbres.

Considérant que le Gouvernement est sensible au caractère arboré de la parcelle destinée à accueillir le projet en raison de son caractère "vert" d'une part et en raison de sa proximité immédiate avec un site et des monuments classés et une zone "Natura 2000" d'autre part;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est constructible dès lors que située au PPAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle; qu'il y a toutefois lieu de concilier les intérêts en présence en disposant que toutes les mesures devront être prises pour maintenir ou remplacer par des sujets de même grandeur tous les arbres situés sur le périmètre de la parcelle ainsi que les arbres situés le long de l'avenue Madoux et dont la présence n'empêchera pas l'accès aisé aux immeubles et au parking souterrain tant pour les piétons que pour les véhicules;

Considérant que les modifications apportées au projet au cours de procédure répondent déjà pour partie à la préoccupation de conserver le caractère vert de la parcelle que la zone qui accueillait la rampe de parking en zone latérale est ainsi à présent verdurisée grâce à l'intégration de celle-ci dans le bâtiment; que pour le surplus les conditions imposées dans la présente décision contribueront à maintenir le caractère arboré de la parcelle et à réduire l'impact du projet en rapport avec la problématique des arbres;

Considérant ainsi que, moyennant le respect de ces conditions, le projet peut également être autorisé au vu de cette problématique particulière;

11. Quant à d'autres observations formulées au cours de l'enquête publique.

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 du 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 charroie;
- la sécurité routière;

Considérant que l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme - et qui plus est saisie sur recours - n'est pas tenue de répondre point par point à toutes les réclamations introduites au cours d'une enquête publique - surtout si celles-ci sont nombreuses et diverses- ni à tous les avis émis au cours de la procédure d'instruction de la demande mais qu'il suffit que l'acte attaqué énonce les raisons qui l'ont amenée à statuer dans un sens déterminé; qu'à cet égard, les éléments de la motivation développée ci-dessus permettent déjà de comprendre à suffisance le raisonnement suivi par l'auteur du présent arrêté ainsi que le sens de sa décision en dépit des observations formulées au cours de l'instruction de la demande;

Considérant que de nombreux éléments précités évoqués dans les réclamations introduites trouvent réponse dans la motivation de la présente décision examinant les différentes thématiques analysées ci-dessus; que pour le surplus, il est souligné les éléments suivants :

- il est difficile de parler en l'espèce "d'intégration d'un projet au bâti environnant" tant la diversité des constructions, de leurs gabarits et de leurs styles architecturaux est grande: l'avenue Madoux est un axe de transit important entre l'avenue de Tervueren et la place Dumon, bordé d'immeubles ne présentant aucune cohérence ou harmonie particulière et sans que des quartiers ne soient déterminés; que le rapport d'incidences rend compte de grande diversité des constructions bâties long de l'avenue Madoux, qu'il s'agisse d'immeubles à logements multiples ou de maisons unifamiliales, celles-ci se partageant elles-mêmes entre constructions à gabarit limité et constructions à gabarit important même si elles n'abritent toujours actuellement qu'une seule famille; qu'il ressort de ce qui précède que la réalisation en l'espèce du projet examiné ne se heurtera pas à un bâti environnant uniforme et cohérent sur le plan architectural et urbanistique mais offrira un élément architectural de plus dans la diversité existante sans dénoter dans son environnement et sans dénaturer la perspective immobilière de l'avenue Madoux;

- dans le contexte précité, rien ne s'oppose à ce qu'une architecture contemporaine fasse évoluer une situation qui n'a rien d'émblématique d'un style ou d'une époque;

- de nombreux immeubles environnants abritent des appartements ou ont été aménagés en plusieurs logements distincts;

- on ne voit pas en quoi le projet porterait atteinte à la tranquillité du voisinage, étant rappelé que la construction existante abritait des étudiants et que les véhicules des futurs occupants des immeubles projetés trouveront place de stationnement dans un parking sous-terrain répondant aux normes requises à ce propos et évitant par là un stationnement en voirie;

- "Bruxelles-Mobilité" a rendu un avis sans objection le 16 juin 2015;

- au vu de l'implantation du projet en zone capable, la réduction de la superficie du jardin privatif de son propriétaire et du nombre d'arbres ayant poussé sur la parcelle ailleurs que sur son périmètre est une conséquence normale et admissible sans qu'il n'apparaisse une atteinte et qui plus est anormale en milieu urbain à l'ensoleillement ou en matière de jours et de vues;

Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, le Développement territorial, la Politique de la Ville, les Monuments et Sites, les Affaires étudiantes, le Tourisme, la Fonction publique, la Recherche scientifique et la Propreté publique dans ses attributions,

Arrête:

Article 1^{er} - L'arrêté du 4 février 2016 relatif au recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit par la COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE contre la décision du Fonctionnaire délégué d'octroyer un permis d'urbanisme à la s.a. Soprinvest tendant à construire deux villas à appartements, avenue Alfred Madoux 53 est retiré.

Art. 2 - Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 18 septembre 2015 par la COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE concernant la demande de permis d'urbanisme introduite le 28 octobre 2013 par la s.a. Soprinvest tendant à construire deux villas à appartements, avenue Alfred Madoux 53 est recevable mais non fondé.

Le permis est délivré à la s.a. Soprinvest.

Art. 3 - 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

- maintenir ou remplacer par des sujets de même grandeur tous les arbres présents sur le périmètre de la parcelle et la série d'arbres à hautes tiges qui se situent actuellement à front de l'avenue Madoux à l'exception de ceux qui empêcheraient le passage des piétons ou des véhicules vers les entrées et l'accès au parking des deux villas à appartements, étant expressément prescrit que tout abattage d'un des sujets à hautes tige existant 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 en utilisant un éclairage de type LED de couleur ambre et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et en maintenant les limites du site sans éclairage;

- 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...).

IV. Quant aux requêtes en intervention

Considérant que par deux requêtes distinctes, introduites le 5 juillet 2017, la s.a. Soprinvest et la commune de Woluwe-Saint-Pierre demandent à intervenir

dans la procédure; que la s.a. Soprinvest est la bénéficiaire de l'acte attaqué; que c'est sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Pierre que le projet litigieux est destiné à s'implanter; qu'elles ont toutes deux intérêt à intervenir;

V. Recevabilité du recours quant à son objet

Considérant que la s.a. Soprinvest conteste la recevabilité du recours en ce qu'il n'est dirigé que contre les articles 2 et 3 de l'arrêté du Gouvernement du 11 mai 2017 et non contre l'article 1^{er}, qui opère retrait du permis délivré le 4 février 2016; qu'elle expose que l'acte attaqué est un arrêté de « retrait-réfection » adopté en raison du risque d'annulation du permis concerné, que l'annulation du premier permis et la délivrance de la nouvelle autorisation ne se conçoivent pas l'une sans l'autre et qu'annuler uniquement le second volet de cette double décision reviendrait à réformer la décision prise par la partie adverse; qu'elle en conclut que, dès lors que les requérants ont limité la portée de leur requête aux articles 2 et 3 de l'acte attaqué, celle-ci doit être déclarée irrecevable;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la s.a. Soprinvest, la décision de retirer le permis du 4 février 2016 et celle d'octroyer un nouveau permis pour le même projet ne sont pas indissociables, le retrait n'étant motivé que par l'illégalité de l'acte; qu'en outre, l'arrêt n° 238.517 du 14 juin 2017 a constaté que le retrait était devenu définitif dès lors qu'à l'audience du 13 juin 2017, l'avocat de la s.a. Soprinvest a déclaré que sa cliente renonçait à poursuivre l'annulation de l'arrêté du 11 mai 2017 en ce qu'il retire le permis du 4 février 2016; que la requérante n'aurait pas intérêt à demander l'annulation de la décision de retrait; que l'exception ne peut être retenue;

VI. Des conditions de la suspension

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;

VII. Du caractère sérieux des moyens

A. Premier moyen

1. La requête

Considérant qu'un premier moyen 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»;

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 le patrimoine immobilier bruxellois»;

qu'après avoir reproduit la motivation de l'acte attaqué tentant de répondre aux avis de la C.R.M.S. et de la commission de concertation, ils soutiennent qu'il en

résulte que la partie adverse semble confondre le classement du «Manoir d'Anjou» comme monument et comme site;

qu'ils critiquent comme suit les motifs retenus par l'acte attaqué:

- quant au développement des parties boisées et à l'absence de perspectives, ils font valoir que les perspectives dénoncées par la C.R.M.S. et la commission de concertation n'ont pas trait au «Manoir d'Anjou» comme monument mais bien en sa qualité de site, que ces perspectives étaient bien présentes en situation existante au moment de la délivrance du permis attaqué et que le projet en cause annihile ces perspectives par son caractère massif et son absence totale d'intégration;
- qu'ils relèvent qu'à l'estime de la partie adverse, l'absence d'impact du projet sur le terrain ne serait pas due aux caractéristiques du projet mais bien à celles du chemin d'accès, qui est étroit, long et arboré; qu'ils reproduisent à cet égard une photographie prise en décembre 2016 depuis le chemin classé vers le bien;
- qu'ils constatent que la partie adverse estime également que ledit projet est sans impact sur la chapelle classée en raison des caractéristiques de celle-ci, en particulier de sa petite taille, et non en raison des caractéristiques du projet et, en particulier, de son implantation; qu'ils s'étonnent de ce que la valeur du patrimoine bruxellois varierait ainsi en fonction de la taille de celui-ci; que, s'agissant des plantations, ils relèvent que la partie adverse invoque elle-même leur disparition potentielle en raison de la proximité des constructions, que la condition relative aux arbres n'impose pas que les «nouveaux sujets» soient plantés au même endroit et que cette condition ne permet donc pas de garantir le maintien de l'écran végétal tant vanté par la partie adverse pour justifier l'absence d'atteinte au patrimoine immobilier bruxellois que constitue le «Manoir d'Anjou, en sa qualité de site»;
- qu'ils soutiennent que c'est à tort que l'acte attaqué qualifie l'avis de la C.R.M.S. de «purement théorique»;

qu'ils en déduisent que cette motivation procède donc, une nouvelle fois, d'une erreur manifeste d'appréciation et ne répond pas aux avis de la C.R.M.S. et de la commission de concertation;

2. Argumentation de la commune de Woluwe-Saint-Pierre

Considérant que la commune de Woluwe-Saint-Pierre déclare se rallier aux arguments des requérants;

3. Argumentation de la partie adverse

Considérant qu'après avoir souligné que le bien concerné n'est soumis à aucune mesure de protection patrimoniale mais qu'il est situé dans la zone de protection du site classé, la partie adverse reproduit la motivation de l'acte attaqué relative à l'implantation du projet et soutient qu'elle répond aux critiques formulées dans l'arrêt n° 236.942, précité;

qu'elle soutient que le raisonnement de l'auteur de l'acte attaqué se fonde sur une appréciation concrète tenant compte de la petite taille de la chapelle, qui est entourée d'un écrin de verdure, de la grande déclivité du terrain du parc du Manoir d'Anjou, et

du fait que le projet sera entouré de verdure (arbres à haute tige); qu'elle estime que l'implantation du projet est ainsi justifiée et que les vues et perspectives d'un bien sur l'autre ne sont pas modifiées, particulièrement la vue sur la chapelle et sur le parc ainsi que les parties classées du Manoir depuis le lieu d'implantation ou au départ du domicile des requérants ou de la voie publique; qu'elle soutient que, eu égard à la grande déclivité et de la végétation entourant le projet, l'augmentation du volume du projet par rapport à celui de l'ancienne construction qui existait sur la parcelle litigieuse (le «cottage») n'aura qu'un effet très marginal pour ne pas dire nul sur les perspectives en question;

qu'elle rappelle que la parcelle destinée à accueillir le projet litigieux est un terrain à bâtir, que la construction d'immeubles d'habitation y est autorisée et que sa situation dans une zone de protection ne peut avoir pour conséquence d'interdire la réalisation d'un projet de construction en zone urbaine;

qu'elle souligne que la déclivité du site (20 mètres en partant du manoir d'Anjou pour arriver à l'étang) ainsi que la présence d'arbres séparant le fond de la parcelle du site lui-même ont pour conséquence que les constructions projetées n'auront pas d'incidence sur les vues à partir du monument ou du site classé ou sur les vues sur ces éléments classés;

qu'elle fait valoir que l'acte attaqué comporte également une motivation relative à la proximité du site par rapport à la zone «Natura 2000»;

4. Argumentation de la s.a. Soprinvest

Considérant que la s.a. Soprinvest fait valoir que les remarques relatives aux prétendues qualités patrimoniales ou urbanistiques du cottage lui-même sont dépourvues de pertinence car il ne bénéficie d'aucune protection et ne devaient donc pas être rencontrées dans la motivation de l'acte attaqué et que la partie adverse devait seulement vérifier et, le cas échéant, limiter 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 délivré;

qu'elle souligne que l'autorité a:

- recueilli, pris connaissance et visé les avis des instances concernées conformément à l'article 237 du CoBAT;
- rappelé le caractère non classé du bien à démolir et détaillé son absence d'intérêt patrimonial;
- relevé que la topographie des lieux et le caractère arboré du domaine du manoir d'Anjou et de ses alentours ont pour conséquence que le projet ne modifiera pas sensiblement les vues vers et depuis le site classé;
- relevé les différentes améliorations du projet pour s'intégrer 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;
- relevé également que le projet maintient les arbres à haute tige présents à front d'avenue;
- imposé diverses conditions qui ont précisément pour but de garantir l'intégration des constructions projetées dans leur contexte, à savoir, conserver les arbres présents et limiter la pollution lumineuse;

qu'elle expose qu'il est inexact de soutenir que la situation antérieure offrait des perspectives sur le site classé puisque le cottage constituait un écran entre l'avenue Madoux et le site; que, selon elle, il en va de même de la végétation existante sur le terrain litigieux, qui devra être conservée (et remplacée si nécessaire); qu'elle ajoute

qu'il est même possible de soutenir que le projet, qui prévoit deux bâtiments séparés, ouvrira entre ceux-ci une perspective vers le site classé qui n'existait pas précédemment;

qu'elle expose que si, lors de la démolition du cottage, une partie des arbres séparant le projet du chemin d'accès au site du manoir d'Anjou ont été abattus, on ne peut que rappeler encore une fois que le permis attaqué impose de replanter (au même endroit, évidemment) des arbres de même grandeur;

qu'elle estime que les développements consacrés à «l'absence d'impact sur la chapelle» détournent le sens de la motivation de l'acte attaqué»;

qu'elle soutient qu'est inexacte l'affirmation des requérants selon laquelle la décision attaquée ferait «exclusivement et systématiquement» référence aux arbres qui bordent l'avenue Madoux alors que la C.R.M.S. faisait quant à elle référence aux arbres situés en fond de parcelle, d'une part, car l'avis de la C.R.M.S. met précisément l'accent sur les arbres situés à front d'avenue et, d'autre part, car l'acte attaqué impose expressément de «maintenir ou remplacer par des arbres de même grandeur tous les arbres à haute tige existant actuellement à front de l'avenue et pas seulement ceux qui existent à l'arrière des futurs immeubles»;

5. Appréciation du Conseil d'Etat

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. À 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.

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. 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 ses 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 la zone d'intervention dans 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 à la première version du 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 qu'il résulte de ces avis successifs que la C.R.M.S. a 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, par son arrêt n° 236.942, le Conseil d'État a jugé sérieux le moyen pris de la violation des mêmes règles que celles dont la violation est invoquée à l'appui du présent moyen et, après avoir fait état de la motivation du permis du 4 février 2016, a considéré ce qui suit:

«Considérant que [...] l'atteinte au patrimoine dénoncée par la C.R.M.S. ne se limite pas à la démolition du cottage puisque, 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.R.M.S. et par la commission de concertation à propos de l'implantation de l'immeuble de gauche;»

Considérant qu'à la suite de l'arrêt précité, aucune modification n'a été apportée au projet; qu'en revanche, l'acte attaqué comporte une nouvelle motivation et la rédaction de la condition relative au maintien des arbres a été modifiée;

Considérant qu'au point 5 du préambule de l'acte attaqué figurent les motifs pour lesquels le Gouvernement ne partage pas les avis de la C.R.M.S. et de la commission de concertation; qu'en substance, le Gouvernement estime que ces avis procèdent d'une vision purement théorique de la situation sans avoir égard aux circonstances concrètes de fait existant actuellement, et ce pour les raisons suivantes:

- en raison de la déclivité du site et de la présence d'arbres, il n'y a pas de vues réelles ou de perspectives possibles depuis le Manoir d'Anjou sur la parcelle concernée ni depuis cette parcelle sur le Manoir et le projet ne modifie pas cette situation; pour les mêmes motifs, il n'existe aucune atteinte à une perspective sur les biens classés depuis divers points de l'avenue Madoux;
- il existe un écran de verdure entre l'entrée du site et le terrain sur lequel le projet serait implanté, de sorte que les vues sur l'entrée du site ne sont pas remises en cause par le projet et que la perspective vers le Manoir et vers le parc ne naît qu'à un niveau de l'entrée qui dépasse la profondeur du terrain en cause;
- la chapelle est de petite dimension, elle est séparée visuellement du projet par un écran et n'est visible qu'à faible distance, de sorte que la vue sur celle-ci s'opère sans apercevoir ce qui se trouve derrière la végétation existante; cet écran de verdure sera préservé eu égard à la condition qui impose la maintien des arbres existant à front d'avenue ou le remplacement des arbres abattus par des arbres de même essence et de même taille; en raison de cet écran, aucun effet d'écrasement n'est à craindre;
- la chapelle est déjà implantée dans un contexte urbain et les «boîtes d'électricité» situées devant celle-ci ont un impact plus important sur la perception visuelle de la chapelle que ce qui se trouve ou se trouvera derrière l'écran de verdure, de sorte que l'impact visuel du projet sur le patrimoine protégé apparaît marginal;

Considérant que le classement décidé par l'arrêté du Gouvernement du 8 mai 2014 ne porte pas seulement sur le Manoir et sur le parc, mais également sur le chemin d'accès au parc depuis l'avenue Madoux ainsi que sur la chapelle située à l'entrée; que l'article 237 du CoBAT impose donc de prendre en considération non seulement les perspectives depuis et vers le Manoir et son parc, mais également les vus depuis et vers le chemin d'accès à partir de l'avenue Madoux ainsi que la chapelle; qu'à cet égard, l'argument tiré de la déclivité et de la présence d'arbres en fond de parcelle est dépourvu de pertinence;

qu'entre le début du chemin d'accès, d'une part, et le terrain sur lequel serait implanté le projet litigieux et qui se trouve juste à côté, d'autre part, il n'existe pas de déclivité; que, par ailleurs, il résulte de la photographie reproduite à la page 30 de la requête ainsi que des débats à l'audience qu'il n'existe actuellement plus d'arbre entre le début de chemin d'accès et le terrain en cause, et ce à la suite des travaux de démolition du «cottage», de sorte que l'existence à cet endroit d'un écran de verdure, alléguée dans la motivation de l'acte attaqué procède d'une erreur de fait;

qu'en ce qui concerne la chapelle, l'«écran» dont fait état l'acte attaqué a partiellement disparu pour le motif qui vient d'être exposé; que, plus fondamentalement, même si elle est de petite taille, la chapelle est visible depuis

plusieurs endroits de l'avenue Madoux, notamment du côté opposé, lequel est également situé en zone de protection; qu'une telle vue englobera nécessairement les bâtiments projetés, en particulier, l'immeuble de gauche, dont la hauteur dépasserait 12 mètres et qui serait implanté juste derrière la chapelle, à une distance d'environ 3 mètres; qu'en raison de sa hauteur et de son implantation, à supposer même qu'existe un écran végétal, l'immeuble de gauche sera donc visible depuis l'endroit où se trouve la chapelle, contrairement à ce qu'indique la motivation de l'acte attaqué; qu'il est également inexact d'affirmer que les vues sur l'entrée du site ne seront pas affectées par le projet;

qu'en égard aux erreurs de fait relevées ci-avant, c'est à tort qu'à titre principal, l'acte attaqué qualifie de «théoriques» les avis de la commission de concertation et de la C.R.M.S.; qu'en particulier, il convient de relever que si le Gouvernement invoque la présence des «boîtes électriques» pour relativiser l'impact du projet sur les biens classés, la C.R.M.S. a bien tenu compte, dans son appréciation, de cet élément enlaidissant, précisément pour en préconiser l'enlèvement;

que, s'agissant de la présence d'arbres, force est de constater que si la condition relative au maintien des arbres ou leur remplacement, qui figurait dans le permis du 4 février 2016, a été reformulée dans l'acte attaqué, elle demeure imprécise, en ce qu'elle ne permet pas d'identifier les arbres devant être maintenus ou remplacés et qu'elle ne comporte aucune indication relative à l'endroit où les nouveaux sujets devraient être plantés, ce qui s'avère problématique notamment à l'égard des arbres qui ont été abattus en vue de la démolition du «cottage»;

Considérant que le premier moyen est sérieux;

B. Deuxième moyen

1. La requête

Considérant qu'un deuxième moyen est pris «de la violation des articles 64, 65, 155, § 2, et 174 du CoBAT, du Plan particulier d'affectation du sol («P.P.A.S.») n° IX/6 approuvé par arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 juin 1974, en particulier ses articles 2 et 4, du principe de proportionnalité et du raisonnable, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de droit, du principe de précaution, du principe de légitime confiance et de l'erreur manifeste d'appréciation » ;

qu'à titre principal, en une première branche, les requérants font valoir que, dans les zones à destination publique, les caractéristiques des constructions doivent répondre aux conditions de l'article 4 du P.P.A.S. n° IX/6, alors que l'autorité a appliqué les critères de l'article 2 et que les dérogations nécessaires au projet portent atteinte à un élément essentiel de ce dernier et n'ont pas été instruites ni octroyées;

qu'à titre subsidiaire, en une seconde branche, ils soutiennent que le projet prévoit une zone de retrait latéral de 2,5 mètres et une toiture plate, alors que, quand bien même l'autorité délivrante aurait justement appliqué les critères de l'article 2:

- le permis attaqué déroge aux zones de retrait latéral qui est une donnée essentielle du P.P.A.S. n° IX/6, aucune dérogation n'ayant en tout état de cause été instruite ni octroyée,
- le permis attaqué octroie une dérogation à la forme de la toiture alors qu'il s'agit d'une donnée essentielle du P.P.A.S. n° IX/6;

2. *Argumentation de la commune de Woluwe-Saint-Pierre*

Considérant que la commune de Woluwe-Saint-Pierre déclare se rallier aux arguments des requérants;

3. *Argumentation de la partie adverse*

Considérant que la partie adverse soutient que le moyen n'est recevable qu'en tant qu'il est pris de la violation de l'article 4 et, à titre subsidiaire, de l'article 2 du P.P.A.S. n° IX/6, dès lors que les requérants n'indiquent pas en quoi les autres dispositions visées au moyen seraient, selon eux, violées;

qu'elle rappelle qu'un permis d'urbanisme n'est délivré que dans le respect des droits des tiers et que l'acte attaqué ne concerne donc que la parcelle de terrain appartenant à la s.a. Soprinvest;

qu'elle souligne que tout au long de la procédure d'instruction de la demande de permis, toutes les parties se sont accordées sur l'application de l'article 2 du P.P.A.S. n° IX/6 et que c'est *motu proprio* que le Collège d'urbanisme a estimé que le projet heurterait l'affectation donnée au bien par l'article 4 du P.P.A.S. dès lors que la zone était réservée à une double destination dont chaque terme devrait être cumulativement rencontré; qu'après avoir reproduit les points 2, 3 et 6 de la motivation de l'acte attaqué, elle en déduit que c'est bien l'article 2 du P.P.A.S. qui s'applique en l'espèce et que la zone d'implantation respecte les prescriptions du P.P.A.S.; qu'elle fait valoir qu'à cet égard, «les requérants se limitent à invoquer une situation de pur fait (l'existence d'une parcelle cadastrale nouvellement identifiée par l'administration compétente, après l'adoption du P.P.A.S.), sans avoir égard à la circonstance qu'une identification cadastrale n'est pas une notion de droit emportant des conséquences juridiques d'une part et que le fait invoqué par les requérants ne répond pas aux prescriptions graphiques du P.P.A.S. invoqué d'autre part et qui seules doivent trouver application dans le cas d'espèce»; que, selon elle, il s'en déduit que le projet respecte effectivement (de plus de 8 mètres) la zone de retrait latéral par rapport aux limites fixées par le P.P.A.S.;

4. *Argumentation de la s.a. Soprinvest*

Considérant que la s.a. Soprinvest expose, à propos du grief principal, que la parcelle sur laquelle s'implante le projet est située en zone de construction à destination publique au P.P.A.S. n° IX/6 et qu'elle fait partie du bloc A de ladite zone, sur laquelle sont notamment autorisées «les habitations résidentielles conformes aux dispositions de l'article 2»; qu'elle souligne que cette disposition a toujours été interprétée par les acteurs en cause comme signifiant que les habitations résidentielles bâties en zone de construction à destination publique doivent respecter les prescriptions de l'article 2 du P.P.A.S. n° IX/6, lequel définit les caractéristiques des résidences sises en zone de construction d'habitations ouvertes et semi-ouvertes, tandis que les constructions ayant un caractère de destination publique sont soumises

aux prescriptions de l'article 4 dudit PPAS; qu'elle relève notamment que, dans leurs réclamations, les requérants eux-mêmes n'ont pas contesté l'application de l'article 2;

que, selon elle, le texte de l'article 4 du P.P.A.S est clair: il précise que sont autorisées, dans les blocs A de la zone de construction à destination publique, les «habitations résidentielles conformes aux dispositions de l'article 2», et vise donc bien l'ensemble des dispositions de cet article; qu'elle estime qu'il n'est pas incohérent de soumettre aux mêmes prescriptions et contraintes l'ensemble des habitations résidentielles du P.P.A.S., d'autant que, hormis la parcelle en cause, les parcelles situées avenue Madoux et alentours sont exclusivement situées en zone d'habitation résidentielles, tandis que le principe d'égalité n'interdit pas de traiter différemment la construction d'habitations et celle de bâtiments à destination publique; qu'elle estime qu'en revanche, il serait contraire au principe d'égalité de soumettre la construction de certaines habitations résidentielles, à savoir celles qui seraient situées en zone de construction à destination publique – bloc A, à des contraintes beaucoup plus strictes que celles applicables aux autres habitations qui les entourent; qu'elle renvoie pour le surplus au point 3 de la motivation de l'acte attaqué;

qu'elle soutient qu'il n'y pas lieu de s'appuyer sur les données cadastrales pour interpréter le P.P.A.S. puisque les données cadastrales n'ont pas de portée légale en urbanisme, ce qui se comprend aisément étant donné qu'elles peuvent être modifiées à tout moment à la demande des intéressés, voire même d'initiative par l'administration; qu'elle allègue que le plan cadastral ne peut pas servir de fondement à l'application d'un P.P.A.S., qui est un règlement communal, approuvé par le Gouvernement régional et dont l'approbation est publiée par mention au *Moniteur belge*;

Considérant qu'à propos du grief subsidiaire, la s.a. Soprinvest fait valoir qu'il ne suffit pas qu'une disposition réglementaire énonce que les constructions «doivent» respecter une certaine distance ou que le toit plat «n'est pas autorisé» pour qu'il s'agisse de données essentielles; qu'elle soutient qu'il appartient aux requérants de démontrer qu'il ressort du P.P.A.S. (soit expressément, parce que ses prescriptions le consacrent sans ambiguïté, soit implicitement parce que cela ressort de l'économie générale du plan et/ou des raisons ayant justifié son adoption) que les prescriptions en cause sont des données essentielles du plan, ce que les requérants ne font pas;

qu'elle en déduit, s'agissant de la forme de la toiture, que l'acte attaqué pouvait déroger aux prescriptions du P.P.A.S., moyennant une motivation adéquate qui se trouve au point 7, consacré à «l'octroi des dérogations»;

que, s'agissant du retrait latéral, elle fait valoir que, plus fondamentalement encore, la motivation du permis explique clairement qu'il n'y a pas de dérogation à cet égard; qu'elle expose que si la prescription 2.3 du P.P.A.S. impose un recul de 4 mètres pour les parcelles de 18 mètres au plus, cette exigence n'est applicable qu'aux constructions isolées, alors que le projet, qui prévoit d'implanter deux constructions sur le terrain porte sur des constructions groupées, ainsi que le relève la motivation de l'acte attaqué;

5. Appréciation du Conseil d'Etat

Considérant que le bien concerné par le projet autorisé par l'acte attaqué est repris, au P.P.A.S. n° IX/6, en zone de construction à destination publique –bloc A;

Considérant que l'article 2 du P.P.A.S. n° IX/6 dispose notamment comme suit:

«Article 2. Zone de construction d'habitations, ouverte et semi-ouverte.

1. Destination : cette zone est réservée :

a) à la résidence : les habitations seront isolées, jumelées ou groupées. Dans ce dernier cas, les blocs comporteront trois constructions maximum et ne pourront pas dépasser 24 m de largeur. Ce maximum est également applicable aux constructions jumelées. Les habitations seront uni ou bifamiliales, sauf celles à ériger en bordure des avenues de Tervueren et Madoux.

b) à la même destination que celle prévue pour la zone de cours et jardins, dont les prescriptions sont données à l'article 6.

2. Lotissement :

(...)

3. Implantation :

L'implantation des constructions est libre pour autant que les conditions ci-après soient respectées.

a) Zone latérale de *non aedificandi* :

1°) pour les parcelles de 11 m ou plus (constructions jumelées ou abouts) et pour les parcelles de 18 m ou plus (constructions isolées), la zone latérale est de 4 m, avec faculté d'une saillie de 1 m maximum sur les 2/3 arrière de la profondeur de construction;

2°) pour les parcelles de moins de développement à rue : zone *non aedificandi* de 3 m (minimum absolu);

3°) pour la partie de l'avenue de Tervueren comprise entre les avenues Prince Baudouin et de la Faisanderie, cette distance est fixée à 5 m (minimum absolu).

Dans ces zones, aucune construction n'est autorisée, sauf les perrons d'entrée non couverts.

b) Largeur des bâtisses isolées :

pour les constructions isolées à construire sur des terrains de 24 m et plus, la largeur des bâtisses ne peut jamais dépasser les 2/3 de la largeur de la parcelle, avec maximum de 24m.

c) Zone de recul :

Les zones de recul minima sont celles indiquées au plan. Le front de bâtisse sera identique pour les constructions contiguës.

d) Zone de construction :

Les profondeurs maxima sont celles indiquées au plan. Cependant, les profondeurs maxima sont limitées à 20 m pour les constructions isolées et à 15 m pour les constructions jumelées ou groupées, sauf constructions simultanées.

Les balcons constitués uniquement d'une dalle en béton et d'un garde-corps en fer forgé peuvent être autorisés en façade postérieure.

Ces balcons constitués uniquement d'une dalle en béton et d'un garde-corps en fer forgé peuvent être autorisés en façades postérieure.

Ces balcons auront une saillie maximum de 1,10 m en surplus de la profondeur maximum de bâtisse autorisée sous réserve de l'observance des

prescriptions du code civil en matière de vues. La pose de brise-vues n'est pas autorisée.

e) Zone arrière :

Sauf indication contraire du plan, les habitations doivent être distantes de 8 m au moins des limites séparatives de fond des parcelles.

4. Gabarit :

Les gabarits en hauteur sont fixés comme suit, par rapport au niveau du trottoir pris à l'alignement :

a) Habitations isolées :

3,50 m minimum et 8,50 m maximum sous corniche, mesure prise à l'axe de la façade à rue.

b) Habitation jumelées :

3,50 m minimum et 8,50 m maximum sous corniche, mesure prise à l'axe du pignon mitoyen. Toutefois, la hauteur ne peut être inférieure à 7 m que si les constructions se font simultanément.

Dans tous les cas, les corniches des deux constructions doivent être continues.

c) Habitation groupées :

8,50 m sous corniche, mesure prise au milieu du groupe.

Les corniches d'un même bloc doivent être continues.

5. Toiture :

Le toit plat n'est pas autorisé.

a) Constructions isolées, jumelées et groupées :

La toiture à versants inclinés à 36° minimum et 45° maximum est imposée (60° maximum pour les constructions isolées).

Les versants antérieurs des toitures des bâtiments contigus doivent être dans un même plan, la trace des faîtes continue et située à au moins 4,50 m en arrière du front de bâtisse, et à 13,00 m maximum de hauteur par rapport au niveau de réf. repris au paragraphe 4 ci-avant.

b) Matériaux :

(...)

6. Corniche :

Les habitations seront pourvues en façade à rue, arrière et latérale, d'une corniche en saillie sur le nu des murs de 30 à 60 m.

7. Matériaux de parement des façades :

(...)

8. Conduits de fumée ou de ventilation :

(...)

9. Lucarnes et pignons :

Les constructions en saillie sur le gabarit maximum prévu à l'article 2/4 sont autorisées dans les limites suivantes :

a) les lucarnes :

1°) hauteur maximum de 1,20 m par rapport au versant de la toiture;

2°) distance maximum de 1 m par rapport aux mitoyennetés;

3°) largeur maximum : 2/3 de la largeur de la façade;

4°) retrait minimum sur l'alignement des façades : 60 cm.

b) les pignons :

Ils ne peuvent dépasser la hauteur du faîte de la toiture.

10. Garage :

a) il sera prévu, au minimum, un garage par logement ou par 150 m² de surface utile habitable.

b) les pentes vers garages ne peuvent dépasser 4 cm par mètre sur les cinq premières mètres, à partir de l'alignement. Des pentes supérieures ne dépassant cependant pas 15 cm par mètre pourront cependant être autorisées aux fins de respecter les gabarits des immeubles contigus existants.»

que l'article 4 énonce ce qui suit:

« Article 4 : Zone de construction a destination publique.

1. Destination :

Blocs A. 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, maison de repos, etc. et les habitations résidentielles conformes aux dispositions de l'article 2.

Blocs B. Y sont seules autorisées, les constructions ayant un caractère de destinations publique : écoles et locaux annexes, conciergeries, etc...

Blocs C. Zone exclusivement réservée à une politique sociale de santé publique, telle que : centres hospitaliers et locaux annexes indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble.

2. Implantation :

a) les constructions doivent nécessairement s'implanter dans la zone teintée en bleu, réservée à la bâtisse. Le ou les bâtiments sont à traiter sous forme de construction isolée, les façades doivent être décoratives.

b) les zones de recul sont considérées comme non-aedificandi.

c) la surface bâtie ne peut jamais dépasser le 1/5 de la surface de la parcelle.

Dans des cas particuliers, le Collège Echevinal peut proposer une dérogation de Ministre des Travaux Publics ou son délégué.

Toutes les constructions doivent rester distantes de 8 m au moins de toutes limite mitoyenne.

3. Gabarit :

La hauteur sous corniche ne peut pas dépasser 10,75m, sauf pour le bloc C situé entre le Val des Bécasses, le Val des Epinettes et l'avenue Prince Baudouin, où la hauteur est limitée à 18 m.

4. Toitures :

Elles seront en terrasses ou à versants. Dans ce dernier cas il ne sera toléré qu'un seul niveau utilisable en combles.

En cas de toiture à versants : matériaux de couverture voir 2/5b.

5. Corniches :

Elles seront telles que repris à l'article 2/8.

6. Garages :

Le nombre de garages ou parking découlera des normes ou circulaires ministérielles en la matière et applicables au moment de l'étude du dossier.»;

Considérant que les requérants ainsi que la commune de Woluwe-Saint-Pierre soutiennent qu'en visant, pour les blocs A, les «habitations résidentielles conformes aux dispositions de l'article 2», l'article 4 entend les habitations conformes à la description faite à l'article 2.1.a) du P.P.A.S. relative aux types de constructions résidentielles admises (isolées, jumelées, groupées, unifamiliales, bifamiliales, plurifamiliales), tandis que les caractéristiques des constructions doivent, quant à elles, répondre au prescrit de l'article 4, de sorte que ce sont uniquement les dispositions reprises dans cet article qui s'appliquent en ce qui concerne l'implantation;

que la partie adverse estime, quant à elle, qu'il convient d'appliquer les dispositions de l'article 2, pour les motifs énoncés au point 3 de la motivation de l'acte attaqué; qu'il y est notamment relevé que les prescriptions urbanistiques reprises à l'article 4 du P.P.A.S. sont «beaucoup moins précises et détaillées que celles de l'article 2», qu'elles «s'inscrivent dans le contexte d'un cadre urbanistique simplifié visant à encadrer la construction de bâtiments à destination publique a

priori très variés (écoles, églises, maisons de repos, chapelles, centres hospitaliers, etc) et qu'elles ne sont dès lors guère adaptées à la construction d'un bâtiment résidentiel situé dans un contexte résidentiel déjà réalisé»;

que, dans le bref délai dont il dispose dans le cadre de la présente procédure d'extrême urgence, le Conseil d'État estime pouvoir se rallier à l'interprétation retenue par l'auteur de l'acte attaqué; que les dispositions de l'article 4 ne paraissent pas adaptées aux constructions résidentielles, particulièrement en ce qui concerne les habitations isolées, qui sont expressément visées à l'article 2.1.a); qu'il y a donc lieu, au stade du référé, d'examiner la deuxième branche du moyen, laquelle dénonce la violation de l'article 2 en ce qui concerne la zone de retrait latéral et la forme de la toiture;

Considérant que, l'article 2.3.a), 1°, impose, «pour les parcelles de 11 m ou plus (constructions jumelées ou abouts) et pour les parcelles de 18 m ou plus (constructions isolées), une zone latérale de *non aedificandi* de 4 mètres, avec faculté d'une saillie de 1 m maximum sur les 2/3 de la largeur de la parcelle, avec maximum de 24 m»; que le point 2° prévoit, pour les parcelles de moindre développement à rue, une zone de *non aedificandi* de 3 mètres en précisant qu'il s'agit d'un «minimum absolu»;

que ces dispositions imposent un retrait latéral minimum, qui est de 4 ou 3 mètres en fonction de la largeur de la parcelle et en ayant égard au type de construction; qu'ainsi, s'agissant des constructions isolées, le retrait de 4 mètres n'est prescrit que pour les parcelles présentant une largeur d'au moins 18 mètres, ce qui paraît pouvoir s'expliquer par la circonstance que, contrairement aux habitations jumelées pour lesquelles le retrait de 4 m est prescrit pour les parcelles de 11 m ou plus, ces constructions se voient imposer un double retrait latéral (à droite et à gauche);

Considérant qu'au point 6 de la motivation de l'acte attaqué, il est énoncé que le projet porte sur des «constructions groupées», à savoir «plusieurs bâtiments situés sur un même terrain, qui forment un ensemble cohérent et font l'objet d'une même demande de permis d'urbanisme» et que des zones latérales de *non aedificandi* ne sont pas prévues pour ce type de projets par le P.P.A.S;

Considérant que l'article 2.1. a), du P.P.A.S. énonce que «les habitations seront isolées, jumelées ou groupées» et que, dans le cas d'habitations groupées, «les blocs comporteront trois constructions maximum et ne pourront pas dépasser 24 m de largeur», la même largeur maximale étant par ailleurs prescrite pour les maisons isolées; qu'il peut se déduire de ces dispositions que le P.P.A.S. autorise soit des constructions isolées, soit des groupes de deux ou trois constructions mitoyennes, dénommés «blocs», d'une largeur totale de 24 m maximum;

Considérant qu'outre qu'il ne relève pas de l'évidence que l'article 2.1 doive être interprété en ce sens que, pour les constructions groupées, aucun retrait latéral minimum ne serait imposé par rapport aux parcelles voisines de celles sur lesquelles les «blocs» sont implantés, il suffit, en l'espèce et au stade de la procédure en référé, de constater que le projet autorisé par l'acte attaqué consiste dans la construction de deux bâtiments séparés, entre lesquels il est d'ailleurs prévu de planter une haie vive, et que seul le sous-sol est commun; qu'un tel projet ne paraît pas répondre à ce que le P.P.A.S. entend par «habitations groupées», à savoir un «bloc» de trois constructions; que s'avèrent indifférents à cet égard le fait que les deux bâtiments ont fait l'objet de la même demande de permis ainsi que la circonstance qu'ils sont implantés sur le même terrain et forment un ensemble cohérent; que le projet dépasse d'ailleurs manifestement la largeur maximale de 24 mètres que peuvent présenter les blocs d'habitations groupées;

Considérant qu'il s'ensuit qu'un retrait latéral de quatre mètres doit être respecté de part et d'autre de la construction en cause; que, du côté latéral gauche, il n'est pas contesté que le retrait par rapport à la limite mitoyenne n'est que de 2,50 mètres;

Considérant qu'il convient de déterminer la limite à partir de laquelle la zone de retrait doit être définie; qu'il y a lieu de rappeler à cet égard que lors de l'adoption du P.P.A.S., la parcelle sur laquelle était situé le «cottage» comportait également l'assiette du chemin d'accès aujourd'hui classé ainsi que le terrain sur lequel est implanté la petite chapelle et que ce n'est qu'ultérieurement qu'est intervenue une division cadastrale à la suite de laquelle ces deux derniers éléments ont été détachés de la parcelle sur laquelle le projet doit être implanté; qu'au point 6 de la motivation de l'acte attaqué, il est énoncé qu'à défaut de définition dans les prescriptions littérales et à défaut pour le plan cadastral d'avoir valeur réglementaire, le terme «parcelle» au sens du P.P.A.S. ne peut s'entendre que des parcelles telles que tracées sur la carte du P.P.A.S. et pas des parcelles telles que tracées actuellement; qu'il en résulterait que le chemin d'accès devrait être inclus dans la zone de retrait;

Considérant que le P.P.A.S. ne comporte aucune définition du terme «parcelle»; qu'il n'y est pas question de parcelle cadastrale, que ce soit dans les prescriptions urbanistiques ou dans la légende du plan de destination; qu'au sens usuel, la parcelle peut se définir comme étant «chaque petite portion de terre, séparée des terres voisines, et appartenant à un propriétaire différent» (Littré, *Dictionnaire de la langue française*, v° «parcelle»); que, pour déterminer la zone latérale de *non aedificandi* d'une parcelle, il y a lieu de prendre en considération les limites actuelles de cette parcelle, existant au jour de l'adoption de l'acte attaqué; qu'il y a lieu de

relever à cet égard que, selon la légende du plan de destination, la limite entre parcelles indique la situation existante au moment de l'adoption du P.P.A.S. et qu'il s'agit donc d'un élément de pur fait;

Considérant qu'en se référant au sens usuel, le terrain constituant l'assiette du chemin d'accès au Manoir d'Anjou et celui sur lequel serait implanté le projet litigieux sont des parcelles différentes; que la zone de *non aedificandi* de ce dernier terrain doit être déterminée, du côté gauche, à partir de la limite entre celui-ci et la parcelle sur laquelle se trouve le chemin d'accès; que la distance entre le bâtiment de gauche et cette limite est de 2,50 m, de sorte que le retrait latéral de 4 mètres qui paraît requis par l'article 2.3.a) du P.P.A.S. n'est pas respecté; qu'il n'existe aucune contradiction entre cette prescription ainsi interprétée et les dispositions graphiques du plan; qu'en effet, ainsi qu'il a été relevé, le plan de destination indique, s'agissant des limites entre parcelles, la situation existante; que c'est ainsi d'ailleurs que paraît devoir être compris le chiffre 8 qui semble indiquer la distance entre le «cottage» et la limite de la parcelle telle qu'elle existait à l'époque, donc y compris le chemin d'accès; que, contrairement aux zones de recul prévues par l'article 5 des prescriptions littérales du P.P.A.S. et qui, selon cette disposition, «sont celles indiquée au plan», les zones latérales de *non aedificandi* ne sont, quant à elles, pas mentionnées au plan de destination pour chaque parcelle; que la circonstance que le terrain en cause est repris dans les limites de la zone d'affectation de construction à destination publique n'empêche pas l'application de la disposition qui fixe les conditions dans lesquelles une construction peut être implantée sur ce terrain, et notamment les zones de retrait latéral;

Considérant que le deuxième moyen est sérieux en sa seconde branche, en ce que celle-ci dénonce la violation de la prescription 2.3 du P.P.A.S. n° IX/6; que, dès lors, il n'y a lieu d'examiner ni cette branche pour le surplus, ni la première branche du même moyen, ni les autres moyens;

C. Quant à l'urgence

1. Argumentation des requérants

Considérant, quant à l'urgence, que les requérants font valoir que la mise en œuvre du permis attaqué portera une atteinte grave au P.P.A.S. n° IX/6 et à leur cadre de vie; qu'ils soutiennent à cet égard que le permis autorise la construction de deux immeubles en rupture avec le bâti existant du point de la hauteur et de la typologie; qu'ils soutiennent que le projet portera un préjudice important à la qualité de leur cadre de vie puisqu'il impliquera 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», «sans qu'il ait été prévu avec suffisance et adéquatement de les remplacer»;

qu'ils allèguent que le permis ne respecte pas les données sinon essentielles, à tout le moins importantes du P.P.A.S., 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 démontre pas en quoi les avis de la commission de concertation et de la C.R.M.S., alors même que cette dernière a indiqué qu'il conviendrait «d'éloigner les parties construites de l'entrée du Manoir et de la petite chapelle» et a 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;

2. Argumentation de la partie adverse

Considérant que la partie adverse fait valoir qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que le projet autorisé ne viole pas les dispositions du P.P.A.S. et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux et que les dérogations accordées à propos des toitures l'ont été de manière légale;

qu'elle souligne qu'en raison de la grande déclivité existante et de la végétation entourant le projet, l'effet de la réalisation de celui-ci sur les perspectives au départ de ou sur les éléments classés sera très marginal pour ne pas dire nul;

qu'elle estime que la violation de certaines dispositions du P.P.A.S. n° IX/6 ne peut être sérieusement invoquée au titre de l'urgence sous peine de confondre le sérieux des moyens et les éléments de fait susceptibles de justifier l'urgence; que, selon elle, quand bien même il existerait une contestation quant aux dispositions applicables du P.P.A.S. applicables en l'espèce ou à propos de l'implantation exacte du projet, la réalisation de celui-ci ne modifierait pas l'environnement urbain des requérants dans une mesure telle que l'urgence devrait être considérée comme établie; que, selon la partie adverse, même un déplacement de quelques mètres de la zone d'implantation du projet ne modifierait en rien la situation par rapport aux biens classés et à la zone «Natura 2000»;

qu'elle soutient que, tant en matière de lumière que de plantations, les conditions imposées par l'acte attaqué excluent toute incidence négative;

qu'elle fait valoir que l'acte attaqué a souligné 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, en ce que :

- la C.R.M.S. a relevé que l'emprise au sol des parties souterraines a été réduite et que la rampe de parking a été intégrée dans la zone de bâtisse, ce qui

- permet de préserver et renforcer les plantations de la zone latérale de droite, non bâtie,
- le gabarit de dernier projet est inférieur à la hauteur maximale de 13 mètres autorisée par le P.P.A.S., le gabarit moyen des constructions entourant le projet étant de 11,5 mètres, soit environ 0,56 mètres de moins que la hauteur des constructions projetées,
 - 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, le dernier niveau étant traité en recul et les toits plats étant des toitures vertes,
 - l'avenue Madoux est déjà bordée de nombreux immeubles affectés à l'habitation résidentielle unifamiliale, bifamiliale ou à des appartements;
- qu'elle rappelle que les parcelles concernées par le projet sont destinées à l'habitation résidentielle même s'il existe à proximité un site protégé et un site «Natura 2000»; qu'elle estime ne pas apercevoir quel fait pourrait être sérieusement invoqué par un requérant généralement quelconque pour justifier en l'espèce le recours à une procédure d'urgence;

3. Appréciation du Conseil d'Etat

Considérant que Carlo Pinto est domicilié au n° 39 de l'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; qu'ils allèguent notamment un risque d'atteinte grave au site classé du Manoir d'Anjou ainsi qu'à leur cadre de vie;

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, dans son premier avis, la Commission avait considéré qu'il convenait d'«éloigner les parties construites par rapport à l'entrée du site et la petite chapelle qui font partie du site classé» et d'«augmenter la zone plantée entre ceux-ci et les nouvelles constructions»; que cette demande a été réitérée dans le second avis; qu'il résulte de l'examen en référé du premier moyen que les réponses apportées dans l'acte attaqué pour justifier qu'il ne soit pas tenu compte de la demande de la Commission relative à l'implantation du bâtiment de gauche sont basées sur des erreurs de fait; qu'il y a donc lieu de considérer comme établi le risque d'atteinte au site classé du Manoir d'Anjou, spécialement en ce qui concerne le chemin d'accès et la chapelle; que, dans les circonstances de l'espèce, eu égard à la proximité du bâtiment en cause par rapport aux biens classés, une telle atteinte peut être considérée comme grave et qu'elle l'est d'autant plus que l'examen du deuxième moyen permet de considérer que l'implantation de ce bâtiment ne respecte pas les prescriptions du P.P.A.S. relatives à la zone latérale de *non aedificandi*;

qu'il s'agit d'un inconvénient dont peuvent se prévaloir des voisins immédiats en ce qu'il est de nature à affecter leur cadre de vie; que la gravité de cet inconvénient résulte en outre de ce que le projet autorisé par l'acte attaqué consiste dans la construction de deux bâtiments d'une hauteur de plus de 12 mètres dont la typologie n'est pas majoritaire dans les environs immédiats, qui s'avéreront nettement plus massifs que le «cottage» qui existait antérieurement, et dont l'implantation ne respecte pas le P.P.A.S.; qu'il s'impose de relever que la perception du caractère massif des immeubles peut, en l'espèce, être accentuée par le recours, à hauteur de corniche inchangée, à des toits plats plutôt qu'à des toitures à versants;

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 futurs 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; que si la condition relative au maintien des arbres ou leur remplacement, qui figurait dans le permis du 4 février 2016, a été reformulée dans l'acte attaqué, elle demeure imprécise, en ce qu'elle ne permet pas d'identifier les arbres devant être maintenus ou remplacés et qu'elle ne comporte aucune indication relative à l'endroit où les nouveaux sujets devraient être plantés, ce qui s'avère problématique dès lors que des arbres ont déjà été abattus en vue de la démolition du «cottage»; qu'en égard à ces incertitudes, la réalisation du projet risque, à ce titre 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 de l'acte attaqué est de nature à entraîner des dommages d'une gravité permettant de justifier une mesure de suspension;

VIII. Quant à l'extrême urgence

Considérant que la s.a. Soprinvest confirme son intention de mettre en œuvre le permis «dans les prochains jours»; qu'il n'est pas contesté que les requérants ont agi avec la diligence requise; que la demande de suspension est recevable en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence,

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.a. Soprinvest est accueillie.

Article 2.

La requête en intervention introduite par la commune de Woluwe-Saint-Pierre est accueillie.

Article 3.

Est ordonnée la suspension de l'exécution des articles 2 et 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 mai 2017 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 4.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre de vacations siégeant en référé, le quatorze juillet deux mille dix-sept par :

M.	Imre KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
M ^{me}	Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Nathalie ROBA

Imre KOVALOVSKY