CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^{e} CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^{o} 239.806 du 8 novembre 2017

A. 223.638/XIII-8165

En cause : 1. **l'Association sans but lucratif LA HULPE ENVIRONNEMENT,**

2. **CRAENHALS** Maurice,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Dominique VERMER et
Thomas HAZARD, avocats,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles

Partie intervenante:

la Société anonyme LIXON,

ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
Chaussée de Louvain, 431-F
1380 Lasne

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 octobre 2017, les requérants poursuivent, selon la procédure d'extrême urgence, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la société anonyme (S.A.) LIXON le 19 mai 2017 et autorisant, relativement à un bien sis avenue des Rossignols à La Hulpe, et cadastré La Hulpe, section F, n^{o} 26v19 :

- l'abattage de 49 arbres;
- la construction de deux immeubles à appartements comportant chacun 8 logements ainsi qu'un parking souterrain.

II. Procédure

Par une ordonnance du 31 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 3 novembre 2017 à 10 heures.

L'affaire a été remise à la demande de la partie adverse et avec l'accord des autres parties à l'audience du 6 novembre 2017 à 13 heures.

Par une requête introduite par la voie électronique le 3 novembre 2017, la société anonyme (S.A.) LIXON demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

M[me] Diane DÉOM, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

Me Dominique VERMER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Natacha DIERCKX, loco Me Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Matthieu GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Patrick HERBIGNAT, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a été entendu en son avis contraire.

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

III. Faits

La requête expose les faits pertinents dans les termes suivants :

" 1.
Les 11 et 25 juin 2015, la S.A. LIXON a introduit une demande de permis d'urbanisme tendant, à l'origine, à la construction de deux immeubles comprenant 16 logements, l'abattage de 49 arbres et l'aménagement de 24 places de parking en surface.

2.
Le bien concerné par cette demande est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1[er] décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Il se trouve également en zone de parc résidentiel avec une densité importante de futaies et d'arbustes au schéma de structure communal adopté le 30 septembre 1994.

La parcelle concernée est aussi située en aire de la Corniche, du Chemin Long, du Grand Étang, du Bois d'Hennessy au règlement communal d'urbanisme (RCU) de la commune de La Hulpe, approuvé le 26 mai 2009.

3.
Initialement, le projet dérogeait aux prescriptions du RCU en ce qui concerne :
- Les toitures ne sont pas à versants (toitures plates);
- La superficie au sol dépasse les 20 % de la superficie de la parcelle;
- Les nouveaux volumes ne tiennent pas compte de l'existence des bâtiments contigus, de leur mode d'implantation et de leur gabarit;
- Les façades de tous volumes qui ne sont pas implantés sur une limite parcellaire ont un recul inférieur à 20 mètres par rapport à la limite arrière de la parcelle;
- La superficie au sol d'un volume secondaire dépasse 40 m^2;
- Les volumes à construire et les toitures ne s'inspirent pas des réalisations traditionnelles;
- La hauteur sous corniche est partiellement supérieure à 7 mètres.

4.
En séance du 3 août 2015, le Collège communal de la Hulpe a sollicité la modification du projet, en demandant de :
- Réduire le nombre de logements;
- Revoir la façade;
- Joindre une note motivant les écarts du projet par rapport au schéma de structure communal;
- Remplacer par une toiture verte non accessible une des deux terrasses prévues pour chaque logement du dernier niveau;
- Supprimer la dérogation relative au rapport des 20 % bâti (superficie au sol).

5.
Suite à cette demande, des plans modifiés ont été introduits, le 21 décembre 2015.

Le projet modifié dérogeait alors aux prescriptions du RCU en ce qui concerne :
- Les toitures ne sont pas à versants (toitures plates);
- Les nouveaux volumes ne tiennent pas compte de l'existence des bâtiments contigus, de leur mode d'implantation et de leur gabarit;
- Les façades de tous volumes qui ne sont pas implantées sur une limite parcellaire ont un recul inférieur à 20 mètres par rapport à la limite arrière de la parcelle;
- La superficie au sol d'un volume secondaire dépasse 40 m^2;
- Les volumes à construire et les toitures ne s'inspirent pas des réalisations traditionnelles;
- La hauteur sous corniche est partiellement supérieure à 7 mètres.

6.
En raison des dérogations précitées, une enquête publique a été organisée du 5 au 22 février 2016.

Elle a suscité 14 réclamations écrites, dont une pétition de 31 signatures, et une réclamation écrite hors enquête.

En séance du 15 avril 2016, la commune de la Hulpe a décidé de clôturer l'enquête publique et d'émettre un avis favorable quant au projet, sous réserve de respecter les avis du service incendie et du DNF.

Par ailleurs, le 16 juin 2016, le Fonctionnaire délégué a émis un avis favorable sur le projet et les dérogations, sous réserve de respecter les conditions émises par le Collège communal de La Hulpe dans sa délibération du 15 avril 2016.

7.
Suite à l'enquête publique, la commune de La Hulpe a sollicité une nouvelle modification du projet afin de :
- Prévoir aux immeubles un sous-sol abritant un nombre suffisant d'emplacements de stationnement et de caves pour les logements;
- En conséquence, réduire le nombre d'emplacements de stationnement extérieurs et proposer une verdurisation adaptée des zones de recul (pièce 14).

Un dossier reprenant des plans modifiés a été introduit, les 19 et 27 octobre 2016.

8.
Le projet modifié déroge non seulement aux prescriptions du RCU précitées mais nécessite également 4 dérogations supplémentaires, en ce qui concerne les éléments suivants :
- Le garage n'est pas situé de plein pied avec le domaine public de la voirie (garages en sous-sol);
- La superficie au sol occupée par les constructions dépasse 20 % de la surface de la parcelle (30,31 % en tenant compte du sous-sol et de la rampe);
- Les constructions en sous-sol s'étendent en dehors de l'emprise des constructions existantes hors sol (entre les villas et en façade arrière);
- La rampe d'accès au sous-sol présente dans sa partie centrale une portion de plus de 10 % (15 %).

9.
Par ailleurs, le sous-sol du projet a été étendu côté arrière et se rapproche désormais d'un arbre remarquable (sous-sol situé à 3,58 mètres de sa couronne selon les plans établis par le demandeur de permis).

En outre, alors que cette dérogation avait été supprimée, le nouveau projet déroge à nouveau à la limite de superficie au sol devant être occupée par les constructions projetées (plus de 20 %).

10.
Suite à la nouvelle modification du projet, une enquête publique a été organisée du 1er au 16 décembre 2016 (pièce 15).

Elle a suscité neuf réclamations écrites, dont une pétition de 35 signatures (pièce 17).

11.
Les réclamations émises dans le cadre de cette nouvelle enquête publique visent les points suivants :
- Le projet porte gravement atteinte à l'environnement local (aspect massif);
- Le projet impliquera une modification importante du cadre existant par les déboisements envisagés;
- La construction empiètera sur l'espace d'un arbre remarquable;
- La rampe d'accès (entrée et sortie du parking) n'est prévue que pour le passage d'un seul véhicule, ce qui risque de poser des problèmes de sécurité;
- La rampe d'accès au parking présente une pente supérieur à 10 %, source de nuisances et d'insécurité;
- L'octroi du permis devrait être subordonné à des conditions précises en vue de la reconstitution des espaces verts ou concernant les plantations;
- Les 8 emplacements de parking en surface ne sont pas nécessaires;
- Aucun plan de mobilité, ni aucune étude d'impacts sur la mobilité n'est joint au dossier;
- le projet entrainera une augmentation des nuisances acoustiques, eu égard notamment à la présence de la voie ferrée à proximité du site (pièce 17).

12.

Suite à cette nouvelle enquête publique, la commune de La Hulpe a décidé, en séance du 19 janvier 2017, de demander une clarification quant au relevé des arbres et de leurs couronnes, considérant que la position des arbres devait être clarifiée avant de se prononcer sur la demande de permis (pièce 18).

Par ailleurs, dans le cadre d'un recours introduit à l'encontre d'un permis délivré pour la construction d'une habitation sur la même parcelle, les requérants avaient signalé que l'implantation des arbres n'était pas correctement représentée sur les plans (cf. C.E., arrêt n° 237.129 du 24 janvier 2017 - pièce 30).

La commune a également réinterrogé le DNF quant à l'impact du projet, sachant que, suite à sa modification, le sous-sol se rapprochait d'un arbre remarquable.

13.
La S.A. LIXON a alors décidé de saisir le Fonctionnaire délégué de sa demande de permis.

Le 19 mai 2017, le Fonctionnaire délégué a octroyé le permis d'urbanisme demandé par la S.A. LIXON.

Il s'agit de l'acte attaqué, motivé en substance comme suit :

« (...)
Considérant la présence sur la parcelle de 5 arbres repris dans la liste des arbres et haies remarquables de Wallonie;
Considérant que la demande vise la construction de deux 'villas' à appartements comportant chacune 8 logements, ainsi que l'abattage d'arbres;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du code de l'environnement est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;
Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 26/05/2009 pour les motifs suivants :
(...)
Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;
Considérant que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;
Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger;
Considérant qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;
Considérant que le projet est soumis à une enquête publique en application de l'article 330, 11° du Code; qu'une enquête publique s'est tenue du 01/12/2016 au 16/12/2016; qu'elle a donné lieu à 9 réclamations, et une pétition reprenant 35 signatures;
Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :
- Demande de préservation maximum de l'écran vert;
- Trop de dérogations;
- Non-respect de l'article 114 du Code;
- Le projet ne correspond pas au style des villas du quartier;
- Le parking en surface doit être abandonné au profit du parking en sous-sol;
- Problèmes de circulation à prévoir;
- Opposition aux toitures plates et à l'architecture du projet;
(...)
Considérant que, sollicité par le Collège communal sur la version du projet avant l'introduction des plans modificatifs, j'avais accordé les dérogations et

émis un avis favorable conditionnel sur la demande en date du 16/06/2016; que ces conditions étaient celles de l'avis préalable du Collège communal en séance du 15/04/2016, à savoir respecter les avis du service incendie et du DNF; que je maintiens mon avis;
Considérant que les modifications apportées à la demande consistent en la création d'un nouveau parking en sous-sol et la réduction du parking extérieur; que ces modifications ont entrainé 4 dérogations supplémentaires; que toutefois celles-ci sont justifiées par la moindre minéralisation de la parcelle et un traitement des abords qualitatif;
Considérant que les 4 dérogations supplémentaires sont justifiées par le respect des lignes de force du paysage; que le positionnement du parking en sous-sol est de nature à rencontrer le caractère verdoyant visé par les prescriptions; que le prescrit de l'article 113 est ainsi respecté;
Considérant que ces dérogations sont justifiées par la volonté du demandeur de protéger le cadre bâti et non bâti; que le caractère exceptionnel de la dérogation est ainsi démontré;
Considérant que, dans la demande figure une "note motivant le fait que le projet s'écarte du schéma de structure communal"; que les arguments avancés sont pertinents;
Considérant qu'en ce qui concerne le couvert végétal de la parcelle, l'avis du DNF est favorable au conditionnel; que les conditions de cet avis sont claires et réalisables;
Considérant que les arguments des réclamants d'ordre architectural ne sont pas recevables;
Considérant qu'il y a lieu de maintenir un certain nombre d'emplacements de stationnement à l'air libre pour la commodité et les visiteurs;
Considérant que 16 logements situés en périphérie du quartier du Chemin Long n'auront qu'un impact limité par rapport à la mobilité à l'intérieur de celui-ci; que la proximité du centre et des transports en commun devraient par ailleurs favoriser le recours aux modes doux;
Considérant, pour les motifs ci-avant, que le permis peut être octroyé;
J'émets un avis favorable sur la dérogation sollicitée».

14.
Le 27 juin 2017, la commune de La Hulpe introduit un recours à l'encontre de ce permis (pièce 20).

Le 6 octobre 20 I 7, la partie adverse déclare le recours introduit par la commune irrecevable (pièce 21)".

La partie intervenante apporte les précisions suivantes :

" Plusieurs commentaires ou compléments d'informations doivent être apportés par rapport à l'exposé des faits tel que présenté par les requérants.

Ceux-ci apparaissent notamment dans la note communiquée avant l'audition devant la Commission d'avis sur les recours du 20 juillet 2017 par le conseil de la partie intervenante, et dont un extrait est reproduit ci-dessous (pièce 24) :
« 1.
On peut s'étonner que la commune ait introduit un recours étant donné :
- L'avis largement favorable du collège communal 15 avril 2016 (aucun changement de projet depuis lors, sauf le parking souterrain);
- Le fait que la commune a demandé elle-même un parking souterrain dans son courrier du 13 juillet 2016 sollicitant des plans modifiés de la part du demandeur;
- Le fait que la commune ne pouvait ignorer les dérogations supplémentaires liées au parking souterrain, puisque le demandeur a attiré son attention sur ce point lors d'une réunion à la commune le 11 avril 2016 et dans une note d'intention du demandeur du 19 octobre 2016;

- Le fait que la commune n'a pas refusé le permis après réception des plans modifiés, alors qu'elle connaissait les dérogations, mais qu'elle a demandé dans un courrier du 6 février 2017 des informations complémentaires uniquement en ce qui concerne le relevé et la couronne des arbres.

2.

Les motifs de recours ne sont pas fondés dès lors que :

- Le projet n'a pas changé depuis l'avis favorable du collège communal du 15 avril 2016, sauf pour le parking souterrain demandé par la commune elle-même;
- Le parking souterrain est intéressant sur le plan du bon aménagement des lieux, en termes de mobilité et pour maintenir plus de végétation en surface;
- Le fonctionnaire délégué est favorable au projet avec parking souterrain;
- Il y a bien eu des informations complémentaires apportées par le demandeur. Le DNF est favorable au projet et a bien identifié que celui-ci était à 3m58 de la couronne d'un arbre (voir son avis du 8 février 2017). Dans son avis du 12 avril 2017, le DNF confirme avoir pris connaissance des derniers plans. Ces informations et ces avis ont été portés à la connaissance du fonctionnaire délégué, nouvelle autorité compétente suite à la saisine;
- Le recours de la commune ne contient pas de motif précis contre le parking souterrain, mais évoque des arguments d'ordre général contre les nouvelles dérogations;
- Le nombre de réclamants a été environ divisé par deux lors de la dernière enquête publique portant sur le projet prévoyant le parking souterrain. Contrairement à ce qu'indique le recours, ce nombre était deux fois plus élevé lors de la première enquête publique;
- Des réponses ont bien été apportées par rapport aux premières réclamations (voyez l'avis favorable du collège) et les nouvelles réclamations reprenaient essentiellement les mêmes griefs;
- Les quatre nouvelles dérogations sont acceptables pour les motifs invoqués par le fonctionnaire délégué et que le recours reproduit. On ajoutera en outre que :
  - Le garage n'est pas de plain-pied avec le domaine public précisément pour pouvoir maintenir plus de végétation en surface, tel que souhaité par la commune;
  - Les 20% d'emprise au sol étaient déjà atteints par les deux bâtiments, donc un parking souterrain entrainait nécessairement un léger dépassement puisqu'il fallait bien relier les deux bâtiments en sous-sol;
  - La même remarque vaut également pour le dépassement en dehors de l'emprise des bâtiments;
  - La rampe d'accès a été placée dans l'espace disponible tout en réduisant son emprise pour maintenir plus de végétation. Seul un tronçon de la rampe présente une déclivité plus importante. Cela n'entraine pas de risque pour les piétons qui ne circuleront pas à cet endroit, ni de bruit supplémentaire pour le voisinage».

Par ailleurs, il convient de relever que la partie intervenante avait bien informé la commune et le fonctionnaire délégué du début de l'abattage des arbres (pièce 22) et que la commune l'avait autorisé à y procéder à partir du 1er octobre 2017 (pièce 23). La partie intervenante avait également procédé à l'affichage de l'acte attaqué et de la décision ministérielle.

D'autre part, il est inexact de soutenir, comme l'ont fait les riverains, que la partie intervenante aurait abattu plus d'arbres que prévu. En effet, la responsable du service de l'urbanisme et l'éco-conseillère de la commune se sont rendues sur place avec l'architecte du demandeur de permis et ont pu constater qu'il n'y avait pas d'infraction à cet égard.

L'architecte du projet a ensuite écrit un courrier explicatif à la commune en date du 25 octobre 2017 (pièce 26).

L'article de presse paru à ce sujet le 30 octobre 2017 précise d'ailleurs (pièce 27) :

« Quant à la rumeur qui circulait selon laquelle la société avait abattu plus d'arbres que prévu, 'c'est difficile de contester ce point, étant donné que le plan de relevé des arbres a été modifié entre les deux procédures de permis et que les plantes qui posent problème sont de très vieilles souches, à la limite du bois mort. Nos services sont allés sur place pour vérifier', précise Isabelle Hinderycks. 'Il semble en effet que le promoteur ait changé le numéro des arbres à couper entre la première et la seconde demande de permis. Ce n'est pas un argument pour gagner le recours, mais c'est tout de même curieux', rejoint Sarah Wagschal», la responsable de la première requérante".

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.A. LIXON, bénéficiaire du permis attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

La recevabilité du recours n'est pas contestée.

VI. Quant à l'urgence et à l'extrême urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants justifient l'urgence qui les amène à introduire une demande de suspension en exposant qu'il existe un risque pour la survie du châtaignier remarquable. Ils évoquent également l'atteinte portée au cadre de vie des habitants, dès lors que le projet s'écarte totalement des options d'aménagement retenues par le schéma de structure communal (S.S.C.) et déroge massivement aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme. Ils estiment qu'il s'agit d'immeubles sans commune mesure avec les bâtiments existants dans la zone considérée et que le projet ne s'intègrera pas au cadre bâti et non bâti environnant.

Ils indiquent, quant à l'extrême urgence, que le recours à la procédure ordinaire de suspension serait inapte à prévenir la survenance du dommage ainsi décrit.

VI.2. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante conteste tout risque pour l'arbre remarquable et renvoie sur ce point à la réfutation du premier moyen. À propos de l'atteinte au cadre de vie, elle estime que seul le second requérant est recevable à l'invoquer, dès lors que la première requérante est une personne morale qui ne "vit" pas dans le quartier. Elle considère que l'écart entre le projet et le schéma de structure ou le R.C.U. concerne les moyens et non le préjudice, et développe les raisons pour lesquelles le projet est, à son estime, justifié. Elle constate que les requérants ne détaillent pas les nuisances qu'ils subiraient et elle énumère de nombreux éléments montrant, selon elle, que le projet a été conçu pour maintenir ses effets dans des limites acceptables pour le voisinage. Elle en déduit que les préjudices craints par les requérants ne sont pas établis.

VI.3. Examen

Aux termes de l'article 17, § 1er, alinéa 2, 1o, 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. L'urgence ne peut être reconnue que si 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.

L'acte attaqué autorise la construction d'un ensemble immobilier comportant 16 logements et un parking souterrain. Un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance et il est vraisemblable qu'au moment où un arrêt statuant sur le recours en annulation sera prononcé dans cette affaire, le chantier sera réalisé, sans qu'un retour utile au *statu quo ante* puisse être envisagé avec certitude.

L'acte attaqué relève que cinq arbres remarquables sont répertoriés par la Région wallonne sur la parcelle considérée. Les requérants soutiennent que la réalisation du projet risque de porter une atteinte irrémédiable aux racines de l'un d'eux, soit un châtaignier, et il n'est pas contesté que les fondations de l'immeuble à ériger s'approcheront à moins de 5 mètres de la couronne de cet arbre. Le risque d'atteinte à la survie d'un arbre remarquable est grave et justifie que la légalité du permis fasse l'objet d'un examen urgent, au provisoire. En outre, même s'il s'agit de construire un immeuble destiné au logement dans une zone affectée à la résidence, le projet autorisé apporte au cadre de vie et au caractère du quartier des modifications significatives, concrétisées par les nombreuses dérogations au règlement communal d'urbanisme et par l'écart avec les prévisions du schéma communal de structure. La gravité des inconvénients causés par l'exécution de l'acte attaqué est ainsi établie et

l'affaire présente une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

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 que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible. L'extrême urgence doit être appréciée non seulement en fonction de l'imminence de l'exécution effective de l'acte attaqué mais aussi de la date de la notification de cet acte, de son caractère exécutoire et de l'attitude de la partie requérante;

En l'espèce, les requérants ont eu connaissance le 17 octobre du rejet du recours administratif introduit par la commune. Ils indiquent sans être contredits que les 49 arbres dont le permis autorise la suppression ont été abattus dès le 19 octobre, en une seule journée, même s'il est contesté qu'un arbre (l'aulne 115) qui devait être conservé a été abattu. Ces actes constituent des indices sérieux d'un commencement imminent des travaux. Interrogée par les requérants avant l'introduction du présent recours, la société bénéficiaire du permis n'a donné aucune indication laissant entendre qu'elle différerait l'exécution des travaux, seule l'introduction de la présente procédure l'ayant amenée à s'engager à ne pas entamer le chantier avant l'audience. L'un des dommages allégué à titre principal pourrait, le cas échéant, se réaliser dès le stade des fondations, puisqu'il s'agit de l'atteinte au domaine vital d'un arbre remarquable, et le chantier ne se décompose pas en phases successives. Les risques allégués pourraient donc se concrétiser avant qu'une demande de suspension puisse être traitée selon la procédure ordinaire. Il en résulte que le recours à la procédure d'extrême urgence est justifié.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants prennent un premier moyen "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de la violation du principe du bon aménagement des lieux, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de droit qui exige que les actes administratifs reposent sur des motifs de droit et de fait exacts, pertinents, et admissibles en droit".

Ils relèvent que la parcelle concernée par le projet comporte cinq arbres remarquables, dont un châtaignier commun, et citent la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des haies et arbres remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement, selon laquelle aucune nouvelle construction et installation ne peut prendre place à moins de 5 mètres de la couronne de tels arbres, sauf due motivation. Ils constatent que selon les plans annexés à la demande de permis, le sous-sol de l'un des immeubles à construire se situe à 3,58 mètres de la couronne du châtaignier et la façade de la construction hors sol, à 5,20 mètres. Ils critiquent l'avis du département Nature et Forêts (D.N.F.) comme imprécis et dépourvu de conditions pertinentes.

Ils dénoncent notamment une inexactitude dans les distances mentionnées dans les plans par le demandeur de permis. Selon un relevé établi par un géomètre à leur demande, le projet de construction se situerait non à 5,20 mètres, mais à 4,02 mètres de l'aplomb de la couronne de l'arbre, et le sous-sol serait situé non à 3,58 mètres, mais à 2,34 mètres. Ils ajoutent que la couronne du châtaignier est mal représentée dans les plans de la demande, qui n'indiquent pas qu'elle surplombe la terrasse de l'habitation existante (du côté opposé au projet), comme le montrent des photos qu'ils produisent. Ils en déduisent que l'arbre est pris en étau entre le bâtiment du n° 21, trop proche mais ancien, et le bâtiment projeté, également trop proche de l'arbre. Ils exposent que le domaine de l'arbre équivaut au double du rayon de sa couronne. Ils concluent que la réalisation du projet constitue pour cet arbre un risque inacceptable, que l'avis du D.N.F. se fonde sur des données erronées et que les conditions imposées ne sont nullement suffisantes pour s'assurer de la survie du châtaignier.

VII.2. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante fait valoir que le projet n'implique pas de fondations qui seraient creusées sous la couronne de l'arbre, de sorte que le D.N.F. n'avait pas à imposer d'autres conditions. Elle se réfère à la note d'intention qu'elle a établie le 19 octobre 2016, qui prévoit le recours à la technique de la fouille blindée verticale limitant les terrassements à au minimum 3 mètres de la couronne. Selon elle, cette note fait partie de la demande et son respect s'impose sans que le permis doive l'imposer comme condition.

Elle produit un nouveau relevé établi le 31 octobre 2017 par son géomètre et conteste l'exactitude du plan déposé par les requérants, quant à la dimension de la couronne de l'arbre du côté du projet. Elle fixe la distance entre cette couronne et le sous-sol du parking à 4,06 mètres (soit plus que la mention des

plans de la demande faisant état de 3,58 mètres) et la façade hors sol, à 6,12 mètres (au lieu des 5,20 mètres mentionnés dans la demande). Elle récuse la référence à l'arrêt n° 237.129, du 24 janvier 2017, les circonstances étant différentes.

Elle signale que son géomètre n'a pas pu vérifier le débordement éventuel de la couronne de l'arbre vers le bâtiment n° 21, mais conteste néanmoins les affirmations des requérants sur ce point et estime que cette question est sans rapport avec l'incidence du projet, les requérants ne démontrant pas qu'il y aurait une atteinte au domaine de l'arbre. Elle rappelle les termes de l'avis du D.N.F. Elle remarque que les photos montrent que l'arbre penche vers le n° 21 et ajoute que selon un expert forestier qu'elle a consulté, le domaine du châtaignier se développera désormais davantage du côté du projet alors que jusqu'à présent, ce côté était occupé par de nombreux arbres, privant le châtaignier de lumière.

VII.3. Examen

Dans son avis du 11 avril 2017, le D.N.F. a estimé que le projet n'aurait d'impact sur aucun arbre remarquable. Cet avis rappelle les dispositions de la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres remarquables, précitée, recommandant d'éviter toute construction à moins de 5 mètres de l'aplomb de la couronne de ceux-ci. À propos du châtaignier remarquable concerné par le projet, l'avis s'écarte de ces recommandations sans motivation particulière, en indiquant que la construction du parking souterrain n'aura pas d'impact pour autant que les fondations ne soient pas creusées sous la projection au sol de la couronne de l'arbre. Le D.N.F. considère que ladite construction peut s'effectuer sans incidence négative, en constatant que les terrassements requis devraient s'avancer à environ 2,50 mètres de l'aplomb de la couronne. Ni l'avis, ni le permis qui s'y réfère, n'imposent de condition spécifique à cet égard.

Sur les plans joints à la demande de permis, comme sur le relevé complémentaire produit le 28 mars 2017 par la partie intervenante à la demande de la commune, le châtaignier remarquable est figuré comme se situant à distance de l'habitation n° 21, préexistant sur la parcelle. Les requérants affirment que la couronne de cet arbre surplombe en réalité la terrasse de cette habitation, et produisent des photos ainsi qu'un relevé de géomètre en ce sens. Si la partie intervenante conteste les distances précises entre son propre projet et la couronne de l'arbre, elle ne dispose d'aucun élément amenant à écarter les pièces produites par les requérants quant à l'extension de l'arbre vers l'habitation existante. Son géomètre écrit d'ailleurs, le 31 octobre, que la couronne de cet arbre ainsi que celle de l'arbre voisin "se sont déplacées vers la maison car le bois alors existant en a empêché le développement".

À juste titre, les requérants font valoir que la proximité de l'arbre avec la construction existante indique que son système racinaire rencontre déjà, de ce côté, un obstacle qui s'ajoute à ceux que pourrait impliquer la réalisation du projet. En raison de la présentation erronée de la situation de fait, cet élément n'a pas été pris en considération par le D.N.F. dans son avis précité. Cet élément aurait pu l'amener à recommander de ne pas déroger aux prévisions de la circulaire ministérielle précitée ou à imposer des conditions spécifiques. *Prima facie*, le premier moyen est sérieux.

VIII. Deuxième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Les requérants prennent un deuxième moyen "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation de l'article 330 du CWATUPE, de la violation du principe de l'effet utile de l'enquête publique, de la violation du principe de bonne administration, de l'insuffisance et de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoir".

Ils exposent, en substance, que le permis attaqué ne respecte pas les options fondamentales prévues par le schéma de structure communal, dont ils citent divers extraits. Ils considèrent que le projet est inspiré par une conception exactement inverse de celle qui a présidé à ce schéma. Ils soulignent que ce point était abordé dans la réclamation de la première requérante.

VIII.2. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante invoque la jurisprudence relative à l'écart qui peut être admis par rapport aux prescriptions des schémas de structure communaux.

Elle fait tout d'abord valoir que le S.S.C. de La Hulpe ne comporte pas de "noyau dur" dont il ne serait pas possible de s'écarter. Elle relève que ce schéma date de 1994 et précise l'interprétation de la directive 3.3 qui y figure, concernant la séparation à maintenir entre certains quartiers, directive qui selon elle ne doit pas s'appliquer au projet. Elle constate que la densité d'arbres prévue par ce schéma est de plus de 15 arbres à l'hectare, et que le projet maintient 33 arbres qui se verront adjoindre des plantations nouvelles, ce qui amènerait à près de 45 arbres sur 39 a 60 ca, donc largement plus que ce qui est requis.

À propos de la motivation, elle cite le permis attaqué et considère que celui-ci est doté d'une motivation propre et également d'une motivation par référence à trois documents, à savoir la note du demandeur, l'avis du collège communal du 15 avril 2016 et l'avis du fonctionnaire délégué du 16 juin 2016. Elle cite le contenu de ces trois documents et affirme, notamment sur la base d'extraits de procès-verbaux de réunions, qu'ils étaient tous les trois connus des requérants. Elle considère dès lors qu'à la lumière de la jurisprudence, la réponse à la réclamation est suffisante sur ce point. Elle conteste toute erreur manifeste d'appréciation.

VIII.3. Examen

Le S.S.C. n'a pas force obligatoire. Cependant, quand l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision. En d'autres termes, le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate laquelle est fonction de la rigueur des exigences du schéma de structure communal.

En l'espèce, l'acte attaqué autorise un projet qui s'écarte de manière substantielle du schéma de structure communal, qui prévoit le maintien de la spécificité du quartier du Chemin Long comme parc résidentiel comportant une faible densité d'habitations unifamiliales (option fondamentale n^{o} 2, directive 1.4). Le permis autorise l'implantation de près de 40 logements à l'hectare, sous forme d'immeubles à appartements, dans une zone où le S.S.C. en prévoit au maximum 9, constitués de maisons unifamiliales édifiées isolément et s'inspirant de l'implantation des bâtiments traditionnels avoisinants. La première requérante a soulevé cette question dans sa réclamation.

Pour motiver sa décision à cet égard, la partie adverse a indiqué ce qui suit :

" Considérant que, dans la demande, figure une «note motivant le fait que le projet s'écarte du schéma de structure communal»; que les arguments avancés sont pertinents";

Le permis mentionne par ailleurs les avis émis sur le projet avant sa modification en octobre 2016, à savoir l'avis du collège communal du 15 avril 2016 ainsi que l'avis émis par le fonctionnaire délégué lui-même le 16 juin 2016, lequel se rangeait à l'avis du collège communal. Il ne vise pas spécifiquement ces documents en tant qu'ils ont trait à l'écart entre le projet et le schéma de structure.

Une telle motivation est insuffisante dès lors qu'elle se réfère purement et simplement à une note rédigée par le demandeur, laquelle n'est pas annexée au permis, et indistinctement à des avis émis au cours de la procédure. Aucun de ces documents n'est annexé ou intégré au permis, et tous se rapportent à un projet qui a été modifié entre-temps. La motivation du permis ne témoigne dès lors pas d'une appréciation du problème par l'autorité compétente elle-même et n'exprime pas les raisons pour lesquelles celle-ci a estimé pouvoir s'écarter substantiellement d'orientations, certes dépourvues de caractère obligatoire, mais adoptées par la commune et approuvées par la Région. Elle ne témoigne pas davantage d'un examen sérieux de la réclamation des requérants sur ce point. *Prima facie*, le deuxième moyen est sérieux.

Les conditions prévues par l'article 17, § 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif sont réunies. Il y a lieu d'accueillir la demande de suspension.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la S.A. LIXON est accueillie.

Article 2.

La suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne le 19 mai 2017 à la S.A. LIXON, l'autorisant, sur un bien sis avenue des Rossignols à La Hulpe, et cadastré La Hulpe, section F, no 26v19, à abattre 49 arbres et à construire deux immeubles à appartements comportant chacun 8 logements ainsi qu'un parking souterrain est ordonnée.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas choisi la procédure électronique.

Article 5.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le huit novembre deux mille dix-sept par :

Diane DÉOM,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Céline MOREL.	Diane DÉOM.