

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 247.970 du 30 juin 2020

A. 222.533/XV-3455

En cause :

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

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. la société anonyme SOPRINVEST,
ayant élu domicile chez
M^{es} Morgane BORRES et
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 et
Sophie VAN KERCKHOVE, avocats,
avenue Lloyd George, n° 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 juin 2017, Carlo Pinto, Paula Arnauts et Elly Bens demandent, d'une part, 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 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 société anonyme (SA) Soprinvest tendant à construire deux villas à appartements, avenue Alfred Madoux, n° 53, à (1150) Bruxelles et, d'autre part, leur annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 5 juillet 2017, la SA Soprinvest demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite le 5 juillet 2017, la commune de Woluwe-Saint-Pierre demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 238.824 du 14 juillet 2017, a accueilli les requêtes en intervention de la SA Soprinvest et de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, ordonné la suspension de l'exécution de l'arrêté du 11 mai 2017 et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties par télécopie.

La partie adverse et la première partie intervenante ont demandé la poursuite de la procédure.

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

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 12 mars 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 avril 2020.

Au vu des mesures de confinement décidées par le Gouvernement fédéral dans le cadre de la lutte contre la propagation du coronavirus COVID-19, l'audience du 28 avril 2020 a été remise *sine die*.

Par une ordonnance notifiée par un courrier électronique du 26 mai 2020 en application de l'article 5 de l'arrêté royal n° 12 concernant la prorogation des

délais de procédure devant le Conseil d'État et la procédure écrite, prolongé par les arrêtés royaux des 4 et 18 mai 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 juin 2020.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e Aurélie Trigaux, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Jean-Paul Lagasse, avocat, comparaissant pour la partie adverse et M^{es} Frédéric De Muynck et Olivia Van Der Kindere, avocats, comparaissant pour les parties intervenantes, 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. Faits

Les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 238.824, précité. Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, 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.

Les requérants font valoir que la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) 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. Ils relèvent que la CRMS « déplore [...] 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 ».

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. 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 ». Après avoir reproduit la motivation de l'acte attaqué tentant de répondre aux avis de la CRMS 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. 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 CRMS 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 ;
- 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 ; ils reproduisent à cet égard une photographie prise en décembre 2016 depuis le chemin classé vers le bien ;
- 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; ils s'étonnent de ce que la valeur du patrimoine bruxellois varierait ainsi en fonction de la taille de celui-ci ; 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 »;
- ils soutiennent que c'est à tort que l'acte attaqué qualifie l'avis de la CRMS de « purement théorique ».

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 CRMS et de la commission de concertation.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse, après avoir souligné que le bien concerné n'est soumis à aucune mesure de protection patrimoniale mais qu'il est seulement situé dans la zone de protection d'un site classé, 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 du 27 décembre 2016. Elle estime 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). Elle considère 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. Elle fait valoir 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. 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 pas avoir pour conséquence d'interdire la réalisation d'un projet de construction en zone urbaine. 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. Elle indique enfin que l'acte attaqué comporte également une motivation relative à la proximité du site par rapport à la zone « Natura 2000 ».

Dans son dernier mémoire, elle écrit que s'il est exact qu'en exécution du permis d'urbanisme délivré à la première partie intervenante le 4 février 2016 par le gouvernement de la partie adverse, le titulaire de ce permis a réalisé certains travaux avant le prononcé par le Conseil d'État de l'arrêt n° 236.942, précité, ordonnant la suspension de l'exécution de ce permis (dont la démolition du cottage et l'enlèvement d'arbres situés entre le début du chemin d'accès au parc du Manoir d'Anjou et le terrain appelé à accueillir les constructions en projet), il y a lieu de tenir compte de la circonstance que, par un arrêté du 11 mai 2017, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a retiré son arrêté du 4 février 2016 accordant ce

permis d'urbanisme et les conséquences qui en découlent. Selon elle, l'une de ces conséquences serait qu'il y aurait lieu de considérer qu'ensuite du retrait du permis délivré le 4 février 2016, le gouvernement de la partie adverse se retrouverait saisi de la demande de permis comme si aucun permis n'avait été préalablement délivré et dès lors, comme si aucun travail n'avait été réalisé en exécution de ce permis. Elle considère qu'en raison de la fiction juridique découlant de la procédure précitée, les arbres à hautes tiges qui se trouvaient situés entre le début du chemin d'accès au parc du Manoir d'Anjou et le terrain appelé à accueillir les constructions projetées devraient être considérés comme étant toujours existants au moment où l'auteur de l'acte entrepris dans le cadre de la présente procédure a adopté cet acte. Il en découle, selon elle, que la référence, dans la motivation de l'acte attaqué, à l'existence, à l'endroit précité, d'un écran de verdure ne procède nullement d'une erreur de fait mais de l'appréciation de la situation dont l'auteur de l'acte devait tenir compte au titre de conséquence découlant de la procédure antérieurement menée au Conseil d'État et du retrait du permis d'urbanisme délivré par l'arrêté précité du 4 février 2016. Elle estime que la motivation de l'acte attaqué n'est, dès lors, pas entachée d'une erreur de fait à ce propos.

Elle ajoute que si le rapport d'incidences précise que les clôtures mitoyennes seraient réalisées à l'aide de haies vives d'1,50 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du sol, il y a lieu toutefois de tenir compte de ce que l'acte attaqué est assorti de conditions dont la première impose au bénéficiaire du permis de « 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 » sous la réserve de l'exception que l'acte attaqué énonce et concernant l'accessibilité aux constructions projetées du côté de l'avenue Madoux. Il découle, selon elle, de la condition précitée qu'il ne faut **pas** prendre en considération la description du projet figurant dans le rapport d'incidence mais qu'au contraire, il y a lieu de retenir que s'écartant de cette disposition particulière du projet, le permis d'urbanisme délivré a imposé à son titulaire de remplacer par des sujets de même grandeur tous les arbres présents sur le périmètre de la parcelle. Elle estime que cela signifie que tous les arbres devant être abattus pour permettre la réalisation du chantier avant son achèvement devront être remplacés par des sujets de même grandeur au même endroit.

Quant à la chapelle, elle soutient que compte tenu de sa petite taille et de l'écrin de verdure qui l'entoure, elle a pu légalement estimer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que la réalisation du projet n'était pas de nature à porter atteinte à cet élément patrimonial classé. Elle indique que le feuillage évoluant avec les saisons, la chapelle est insérée dans cet écrin de verdure pendant la plus grande

partie de l'année. Elle reproduit une photo montrant que si celle-ci est effectivement visible depuis le trottoir situé de l'autre côté de l'avenue Madoux, un visiteur ne peut toutefois l'apprécier qu'en s'en approchant et en se situant sur le trottoir du côté de ladite chapelle elle-même. Elle en conclut que ce qui est susceptible de nuire à la « visibilité patrimoniale » de la chapelle n'est pas une construction à l'arrière mais uniquement l'environnement actuel de la chapelle, situé en voirie.

Dans son mémoire en intervention, la première partie intervenante fait valoir que les remarques des requérants relatives aux qualités patrimoniales ou urbanistiques du cottage lui-même sont dépourvues de pertinence car celui-ci ne bénéficie d'aucune protection et elles ne devaient donc pas être rencontrées dans la motivation de l'acte attaqué et 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. Elle souligne que la décision attaquée est adéquatement motivée au regard des avis récoltés dès lors que l'autorité a pris les dispositions suivantes :

- 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.

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. Selon elle, il en va de même de la végétation existant sur le terrain litigieux, qui devra être conservée (et remplacée si nécessaire). 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. Elle relève 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. Elle estime que les développements consacrés à « l'absence d'impact sur la chapelle » détournent le sens de la motivation de l'acte attaqué.

Répondant à l'arrêt de suspension, elle soutient que la motivation du permis relative à la déclivité du terrain avait trait à l'absence de vues sur le Manoir et son parc classé et qu'un tel argument conserve donc toute sa pertinence et permet en outre de relativiser l'atteinte aux vues sur le site classé, puisque celles-ci ne concernent plus qu'une petite partie de celui-ci, à savoir l'entrée du site classé ainsi que la chapelle située à l'entrée, lesquelles sont, quant à elles, isolées du projet par un écran de verdure. Elle affirme qu'avant les travaux de démolition du cottage, un tel écran de verdure entre le projet et le chemin d'accès au Manoir existait bien, mis à part juste derrière le portail, où était aménagé un accès piéton vers le cottage. Elle fait observer que l'une des conditions du permis autorisant les différents travaux (dont la démolition du cottage) est précisément de « maintenir ou remplacer par des sujets de même grandeur tous les arbres présents sur le périmètre de la parcelle » ainsi que ceux présents à front de l'avenue Madoux, mis à part si ceux-ci empêchent l'accès au parking et la circulation des piétons. Elle en déduit que les arbres abattus lors de la démolition du cottage devront être remplacés par des sujets de même grandeur, de sorte que l'écran de verdure auquel fait référence la partie adverse sera recréé, ajoutant qu'il est également prévu de planter une haie de chênes pourpres entre le chemin d'accès et le projet, outre la haie de lauriers présente à certains endroits et dont une partie a effectivement été enlevée pour permettre le passage des véhicules de chantier. Elle estime que cette nouvelle haie contribuera également à isoler le chemin d'accès du projet. Elle ne conteste pas que la chapelle puisse être aperçue à moyenne distance depuis certains points de l'avenue Madoux et notamment, du trottoir d'en face, mais elle allègue que compte tenu de son petit gabarit, ce n'est qu'à faible distance que celle-ci peut être véritablement observée et que les détails et diverses qualités patrimoniales de celle-ci peuvent être distingués. Selon elle, ce serait bien ce qu'exprimait l'acte attaqué à cet égard sans être entaché d'une erreur de fait, en se référant au fait que la chapelle ne serait « 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 ». Elle en conclut que, sur le vu de ces éléments, la partie adverse a pu raisonnablement, dans le cadre du pouvoir d'appréciation qui est le sien, ne pas partager l'avis de la CRMS et estimer que l'impact visuel sur le patrimoine protégé apparaît « marginal » et elle ajoute que les raisons pour lesquelles elle a décidé de se départir de cet avis sont suffisamment détaillées dans l'acte attaqué pour constituer

une motivation adéquate au sens de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Quant à la prise en compte des arbres, elle soutient, enfin, qu'est également 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 CRMS faisait quant à elle référence aux arbres situés en fond de parcelle, d'une part, car l'avis de la CRMS 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 présents sur le périmètre de la parcelle ». Elle souligne que le titre 10 de la motivation de l'acte attaqué insiste sur la sauvegarde des arbres dans la zone latérale grâce au déplacement de la rampe de parking.

Dans son dernier mémoire, elle souligne que la délivrance de l'acte attaqué a eu lieu dans le cadre du retrait et de la réfection du précédent permis, qui avait été délivré le 4 février 2016. Elle se réfère à l'enseignement de l'arrêt n° 208.405 du 25 octobre 2010 qui a jugé qu'en cas de retrait, l'autorité est alors fictivement replacée dans la situation juridique qui existait la veille de la décision retirée. Elle estime que c'est dès lors à bon droit que la partie adverse a eu égard à la situation existante avant la délivrance du permis retiré, qui est supposé n'avoir jamais existé et donc n'avoir produit aucun effet. Elle considère que si la partie adverse avait pris en compte l'abattage de ces arbres dans sa nouvelle décision d'octroi du permis, cette dernière se serait laissé influencer par le poids du fait accompli, ce qui n'est pas admissible.

Elle rappelle, par ailleurs, qu'une des conditions accompagnant la délivrance du permis attaqué porte spécifiquement sur le maintien ou le remplacement des arbres présents sur la parcelle, ce qui implique, selon elle, que cet écran de verdure sera recréé. En ce qui concerne l'identification des arbres devant être maintenus ou remplacés, elle n'aperçoit pas quelle difficulté soulèverait cette condition qui vise bien tous les arbres présents sur la parcelle, lesquels doivent être maintenus ou, à défaut, remplacés, à l'exception de ceux qui empêcheraient le passage des piétons ou des véhicules vers les entrées des villas ou du parking. En ce qui concerne l'impact du projet sur la chapelle et l'entrée du site, au vu de l'écran de verdure et de la taille de la chapelle, elle estime que la partie adverse a pu raisonnablement estimer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que, compte tenu, premièrement, de la petite taille de la chapelle et, deuxièmement, de l'écran de verdure qui se trouve derrière elle, la réalisation du projet n'était pas de nature à porter atteinte aux vues sur celle-ci.

IV.2. Appréciation

L'arrêt n° 238.824, précité, a jugé comme il suit, à propos du premier moyen :

- « 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'arrêt 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 (arrêt 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 CRMS 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, "nuît 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 CRMS 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 CRMS 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 CRMS 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 CRMS 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 vues 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 du 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'eu 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 CRMS; 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 CRMS 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».

Cet arrêt relève qu’à la suite des travaux de démolition du cottage, il n’existe actuellement plus d’arbre entre le début du chemin d’accès et le terrain appelé à accueillir les constructions en projet de telle 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.

Une décision de retrait a la même portée qu’un arrêt d’annulation, dès lors qu’elle a pour conséquence de faire disparaître rétroactivement la décision retirée de l’ordonnancement juridique. En d’autres termes, le retrait d’un acte administratif a pour conséquence que ce dernier est censé n’avoir jamais existé.

Il en résulte qu’en l’espèce, en raison du retrait du permis d’urbanisme du 4 février 2016, il convient de considérer que l’abattage des arbres lors de la démolition du cottage a été réalisé sans permis puisque ce dernier doit être considéré comme n’ayant jamais existé. En revanche, l’autorité ne pourrait considérer fictivement que ces arbres abattus sans permis sont toujours présents puisque faire abstraction du caractère infractionnel de cette situation reviendrait à statuer sous le poids du fait accompli. Il n’y a dès lors pas lieu de s’écarter sur ce point de l’enseignement de l’arrêt de suspension précité qui a considéré 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.

Aux termes de l’acte attaqué, « quant à la chapelle, de très petite dimension, elle est 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 ». Il en résulte que l’acte attaqué lui-même n’exclut la visibilité de ce qui se trouve à l’arrière qu’à faible distance de la chapelle.

Pour apprécier les qualités de la chapelle inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural, il n'est pas indispensable de se situer à une faible distance de cette dernière. Par ailleurs, à supposer que l'environnement immédiat de la chapelle soit déjà dégradé par des dispositifs techniques, cette circonstance ne peut constituer une justification admissible pour un accroissement de cette dégradation.

Par ailleurs, l'article 237 du CoBAT vise tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci. L'absence de visibilité de la construction projetée pour l'application de cette disposition légale n'est pas une question d'appréciation en opportunité mais une question de fait dont l'exactitude matérielle doit être corroborée par les pièces versées au dossier administratif et sur laquelle le contrôle du Conseil d'État est complet et pas seulement marginal. Seule la question de savoir si la réalisation du projet est de nature à porter atteinte à la chapelle en tant qu'élément patrimonial classé renvoie à un pouvoir d'appréciation discrétionnaire, mais non à celle de savoir si elle est de nature à modifier les perspectives vers le bien. En l'espèce, cette absence de visibilité n'est pas établie à suffisance par les pièces déposées au dossier administratif sur la base desquelles l'acte attaqué a été délivré. En outre, comme le relève à juste titre l'arrêt de suspension, le projet affecterait les vues sur l'entrée du site classé.

Il s'ensuit que le premier moyen est bien fondé.

VI. Étendue de l'annulation

VI.1. Thèses des parties

Dans son dernier mémoire, la première partie intervenante rappelle, comme elle le faisait déjà dans le cadre de sa requête en intervention, que l'acte attaqué est un arrêté de « retrait-réfection » d'une première décision et qu'il a été adopté en raison du risque d'annulation de celle-ci à la suite du recours introduit par les requérants. Elle fait valoir que l'opération de retrait et de réfection du premier permis octroyé par la partie adverse doit être envisagée comme un tout puisque cette dernière n'a jamais eu l'intention de se limiter à retirer le permis octroyé auparavant. Il lui semble clair que la partie adverse n'aurait pas adopté de décision de retrait sans adopter une décision de réfection de l'acte retiré dans le même temps. Elle en déduit que le Conseil d'État ne pourrait, sous peine de réformer la décision de la partie adverse, scinder les deux parties de celle-ci et n'annuler que l'une des deux. Elle ajoute que même si les requérants n'ont intérêt qu'à contester la disposition de l'acte attaqué qui lui octroie le permis d'urbanisme, cet arrêté forme un tout indivisible que

le Conseil d'État peut uniquement annuler dans son ensemble - ou ne pas annuler - sous peine d'outrepasser les compétences qu'il tire de l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'État et de violer le principe de séparation des pouvoirs.

Elle conteste enfin l'enseignement de l'arrêt n° 238.517 du 14 juin 2017 selon lequel, en raison de sa renonciation à demander l'annulation de l'acte attaqué en ce qu'il retire le permis d'urbanisme délivré le 4 février 2016, le retrait de ce permis est de ce fait devenu définitif. Elle relève qu'au moment où cet arrêt a été rendu, l'acte attaqué avait été adopté depuis moins de soixante jours, en manière telle que ce retrait pouvait encore être attaqué par des tiers, voire même retiré à son tour par la partie adverse. Elle ajoute que même si, aujourd'hui, ce retrait est devenu définitif, faute d'avoir été attaqué dans le délai requis, cela ne signifie pas pour autant que la partie restante de l'arrêté pourrait en être dissociée et annulée. Selon elle, le Conseil d'État n'a que deux alternatives : soit il interprète la requête comme étant dirigée contre l'intégralité de l'acte, en ce compris le retrait du permis antérieur, soit il constate qu'il n'est saisi de l'annulation que d'une partie d'un acte indissociable et qu'il est sans compétence pour l'annuler partiellement.

IX.2. Appréciation

L'arrêt n° 238.824, précité, a jugé comme il suit :

- « 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 ».

Le retrait d'un permis d'urbanisme et la délivrance d'un nouveau permis constituent deux décisions distinctes. Le choix de l'autorité de prendre ces deux décisions simultanément dans le cadre d'un seul arrêté comportant plusieurs dispositions est sans incidence sur la compétence du Conseil d'État. Lorsque

plusieurs décisions individuelles sont reprises dans un même *instrumentum* et que seule l'une d'entre elles fait grief aux requérants, une annulation limitée uniquement à cette dernière décision ne peut être assimilée à une réformation prohibée par l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'État mais répond au contraire à l'exigence d'un intérêt à l'annulation prescrite par l'article 19 des mêmes lois.

Le fondement du premier moyen implique l'annulation de l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 mai 2017 qui déclare recevable mais non fondé le recours de la seconde partie intervenante et délivre le permis d'urbanisme à la première partie intervenante ainsi que de l'article 3 qui lui est indissociable puisqu'il fixe les conditions de délivrance de ce permis. En revanche, il n'y a pas lieu d'annuler l'article 1^{er} du même arrêté qui retire le permis d'urbanisme du 4 février 2006 parce que cette disposition n'est pas entachée de la même illégalité, qu'elle ne cause pas grief aux requérants et que, de surcroît, elle est devenue définitive, comme l'a constaté l'arrêt n° 238.517 du 14 juin 2017.

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Indemnité de procédure

Les requérants sollicitent une indemnité de procédure. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

VII. Notification de l'arrêt

Conformément à l'article 5 de l'arrêté royal n° 12 concernant la prorogation des délais de procédure devant le Conseil d'État et la procédure écrite, tel que prolongé par les arrêtés royaux des 4 et 18 mai 2020, le présent arrêt sera notifié exclusivement par la voie du courrier électronique.

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

Article 1^{er}.

Les 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 sont annulés.

Article 2.

Le présent arrêt sera notifié aux parties par courrier électronique, avec accusé de réception.

Article 3.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 600 euros et l'indemnité de procédure de 840 euros accordée aux parties requérantes, chacune pour le tiers.

Les parties intervenantes supportent chacune le droit de 150 euros lié à leur intervention.

Ainsi prononcé par la XV^e chambre, le 30 juin 2020, par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Florence Piret,
Caroline Hugé,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Pascale Vandernacht