

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.158 du 18 novembre 2021

A. 224.986/XV-3714

En cause : **la commune de Woluwe-Saint-Pierre**,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN DER KINDERE
et Charles-Henri d'UDEKEM d'ACQZ, avocats,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Gaëtan VANHAMME
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,
place de Jamblinne de Meux, 41
1030 Bruxelles,

Partie intervenante :

**la société anonyme
SOGERIM CONSTRUCTION**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Michel KAROLINSKY
et Benoit GORS, avocats,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 13 avril 2018, la commune de Woluwe-Saint-Pierre demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} février 2018 statuant sur le recours introduit par la société anonyme Sogerim Construction contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre de refuser le permis d'urbanisme tendant à construire une habitation unifamiliale quatre façade et deux habitations unifamiliales trois façades, avenue de l'Aviation, 50.

II. Procédure

Par une requête introduite le 29 mai 2018, la société anonyme Sogerim Construction demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 26 juin 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 29 avril 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 juin 2021.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Charles-Henri d'Udekem d'Acoz, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Benoit Gors, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

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

III. Faits

1. Le 1^{er} septembre 2016, la société anonyme Sogerim Construction introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une habitation unifamiliale de quatre façades et deux habitations unifamiliales de trois façades, avenue de l'Aviation 50 à Woluwe-Saint-Pierre.

La parcelle destinée à accueillir le projet litigieux est issue d'une division et se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), en zone d'habitat à prédominance résidentielle.

2. Une enquête publique est organisée du 28 octobre au 14 novembre 2016 et donne lieu à 4 réclamations.

3. Le 24 novembre 2016, la commission de concertation donne un avis défavorable unanime.

4. Le 19 janvier 2017, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre refuse le permis demandé.

5. Le 22 février 2017, la société anonyme Sogerim Construction introduit un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Dans ce cadre, elle dépose des plans modifiés apportant au projet initial les modifications suivantes : la réunion des maisons jumelées B et C en une seule maison B bi-familiale, ce qui entraîne également la suppression d'une haie située entre les deux, une réduction de la profondeur des deux immeubles, une diminution de la profondeur des terrasses du rez-de-chaussée de 2 mètres pour la maison A et de 1,25 mètre pour la maison B, la suppression du balcon au premier étage et la réduction de 11 à 7 du nombre d'arbres à haute tige à abattre.

6. Le 27 avril 2017, le collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale émet un avis défavorable sur la demande de permis.

7. Le 13 novembre 2017, la société anonyme Sogerim Construction dépose de nouveaux plans modifiés. Ces dernières modifications portent sur la réduction de l'emprise au sol des maisons jumelées B et C en portant les marges de recul latérales de 3 à 4 mètres, en supprimant les garages doubles au profit de garages simples et en réaménageant la zone de recul avant.

8. Le 1^{er} février 2018, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prend la décision suivante :

« [...] »

Considérant que le recours est recevable ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande initiale porte sur un terrain sis avenue de l'Aviation 50 et vise la construction, sur celui-ci, d'une maison unifamiliale 4 façades et de deux maisons unifamiliales 3 façades, toutes de gabarit R + 1 + toiture à deux versants, respectivement désignées ci-après maisons A, B et C ;

Qu'en cours d'instance, la requérante a d'initiative déposé six plans modifiés du 16 février 2017 ainsi qu'un plan de détail daté du 5 avril 2017, que l'objet de la demande porte désormais sur la construction de deux maisons, unifamiliale pour la première, et bi-familiale pour la seconde, toutes deux 4 façades et respectivement désignées ci-après maisons A et B ;

Considérant que le terrain concerné procède d'une parcelle plus grande qui était située à l'angle des avenues Orban et de l'Aviation, héritage des consorts [T.] en 2014, que cette parcelle a été divisée le 8 décembre 2015 par un procès-verbal de division, de bornage et de mesurage dressé par le géomètre-expert [H.] (HVS & Partenaires), que le premier terrain résultant de l'opération, sis à l'angle des avenues susmentionnées et d'une superficie de 11 ares et 11 centiares comprend une villa de gabarit R + 1 + toiture à deux versants ainsi que ses dépendances, que le second, objet de la présente demande, présente une superficie de 14 ares et 28 centiares et constitue un terrain non bâti donnant sur l'avenue de l'Aviation ;

Considérant que, conformément à l'article 104 du CoBAT, cette division a été notifiée par le notaire [V.] au service de l'Urbanisme de la commune de Woluwe-Saint-Pierre par courrier du 26 janvier 2016, lequel service a marqué son accord le 14 février 2016 ;

Considérant que les plans modifiés réduisent la profondeur des maisons envisagées afin de répondre aux critiques du Collège des bourgmestre et échevins, réduisant par la même occasion le rapport P/S du projet, de 0,73 à 0,70 pour l'ensemble à bâtir, soit de 0,71 à 0,67 pour la maison A et de 0,75 à 0,73 pour la maison B ;

Qu'en particulier, les modifications apportées sont les suivantes :

- La réunion des maisons jumelées B et C en une maison bi-familiale B par la suppression de la haie de "mitoyenneté" les séparant initialement ;
- La réduction de la profondeur des deux bâtiments à raison de :
 - Maison A : réduction de la profondeur de construction de 3 mètres, soit de 17,66 mètres à 14,66 mètres, ce qui a pour effet de
 - Réduire la superficie de plancher du séjour de 59,7 m² à 44,7 m² au rez-de-chaussée ;
 - Supprimer la terrasse de la chambre 6 au 1^{er} étage ;
 - Maison B : réduction de la profondeur de construction de 1,41 mètre, soit de 15,88 à 14,47 mètres, ce qui a pour conséquence de réduire la superficie de plancher des séjours de 56 m² à 48,3 m² au rez-de-chaussée ;
 - La diminution de la profondeur des terrasses du rez-de-chaussée de 2 mètres pour la maison A et de 1,25 mètre pour la maison B ;

- La réduction, de 11 à 7, du nombre d'arbres à haute tige à abattre, et la préservation du laurier situé à l'arrière ainsi que des trois érables de 22, 23 et 24 mètres de haut respectivement, plantés à l'avant du bien ;

Considérant que la demanderesse a déposé des plans modifiés d'initiative le 13 novembre 2017, en application de l'article 127/1 du CoBAT ;

Que ces dernières modifications portent sur la réduction de l'emprise au sol des maisons jumelées B et C en portant les marges de recul latérales de 3 à 4 mètres, en supprimant les garages doubles au profit de garages simples et en réaménageant la zone avant ;

Qu'il convient d'examiner la demande à l'aune de ces nouveaux plans, leur dépôt étant irrévocable et produisant leur substitution de plein droit aux plans originaires ;

Considérant que le P/S global pour l'ensemble du projet (2 constructions) est de 0,68 ;

Considérant que le Gouvernement admet qu'en ce qui a trait au rapport P/S du projet, bien que légèrement en-deçà que celui proposé au départ, ce rapport demeure supérieur à ce que l'on constate dans les propriétés voisines ;

Que cette situation s'explique notamment par l'emprise au sol des immeubles projetés, ceux-ci étant par ailleurs quasi semblables aux constructions voisines en termes de hauteur et de gabarit ;

Considérant que c'est à tort que la commune et le Collège d'urbanisme estiment que la demande ne participe pas du bon aménagement des lieux ;

Qu'en effet, l'article 2 du CoBAT dispose que le développement de la Région, en ce compris l'aménagement de son territoire, est poursuivi pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager (...);

Considérant que vouloir maintenir arbitrairement dans une zone déterminée un rapport P/S précis relève d'une position dogmatique qui contrevient à l'article précité dans la mesure où le principe même du maintien d'un rapport P/S figé s'oppose à la densification maîtrisée du territoire qui doit résulter de l'utilisation parcimonieuse du sol ;

Qu'en effet, à aucun moment, la commune n'a pu démontrer, sur la base d'éléments objectifs, que l'augmentation du rapport P/S et accessoirement, l'augmentation de la densité de logement sont de nature à porter atteinte, tant aux qualités paysagères et architecturales du quartier, qu'à la qualité résidentielle des riverains ;

Qu'il n'est donc nulle part démontré objectivement que l'aménagement de 3 logements dans les deux constructions projetées sur cette parcelle contrevient au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le bon aménagement des lieux doit en l'espèce être apprécié au regard des prescriptions du Titre II du RRU concernant l'implantation et le gabarit des constructions isolée[s] ;

Qu'il apparaît des plans que les deux constructions ont été implantées conformément à l'article 8 du titre précité, à savoir sur le front de bâtisse de

l'avenue de l'Aviation, et avec une profondeur de bâtisse et des marges de recul latérales semblables à celle des constructions avoisinantes ;

Qu'en effet, les marges de recul latérales de minimum 7 mètres entre les constructions sont acceptables au regard des gabarits existants et projetés dans ce quartier pavillonnaire ;

Considérant que la typologie architecturale proposée s'apparente à celle de cottages normands, abondamment utilisée lors de l'urbanisation pavillonnaire de la seconde couronne dès le début du XX^e siècle ;

Que l'utilisation de colombages peints, de tuilettes plates, de menuiseries élaborées et de châssis à croisillons démontre un soin particulier apporté au dessin des façades et une volonté incontestable de s'intégrer dans le cadre bâti environnant et dans l'esprit de ce quartier résidentiel ;

Que c'est donc à tort que le Collège d'urbanisme estime, d'une part, que l'emprise au sol des immeubles est trop importante et, d'autre part, que la maison B possède, en raison de son développement de façades avant et arrière important, une volumétrie particulièrement massive et disproportionnée qui s'intègre peu au cadre bâti environnant ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement des zones de reculs avant, la suppression des garages doubles des maisons jumelées B et C s'accompagne de la réduction de l'emprise des accès carrossables et permet le maintien d'un érable tout en augmentant la zone perméable à végétaliser ;

Que cet aménagement planté et arboré de la zone de recul avant s'intègre parfaitement à la scénographie de ce quartier pavillonnaire depuis l'espace public ;

Considérant que l'édification de ces deux constructions s'accompagne de l'abattage d'un arbre dans la zone de recul avant, d'un arbre dans la zone de bâtisse et de trois petits arbres dans la zone de recul latérale de droite, que ces abattages ne sont pas de nature à compromettre le caractère boisé du site ;

Considérant que les deux maisons jumelées B et C seront groupées sous la forme d'une copropriété, garantissant ainsi une unité de construction dans le temps ;

Considérant enfin que la demande ne contrevient pas au bon aménagement des lieux dans la mesure où elle offre trois logements de qualité ainsi qu'une architecture soignée qui s'intègre au caractère bâti environnant ;

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} - Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit par la SA Sogerim Construction contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre de refuser le permis tendant à construire une maison unifamiliale 4 façades et deux maisons unifamiliales 3 façades sur un terrain sis avenue de l'Aviation 50, est déclaré recevable et fondé,

Le permis d'urbanisme est accordé.

[...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la société anonyme Sogerim Construction ayant été accueillie provisoirement, il y a lieu de l'accueillir, celle-ci étant la bénéficiaire du permis attaqué.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse soulève une exception fondée sur le fait que la requête serait datée du 9 avril 2018 alors que la décision d'introduire le recours en annulation n'a été prise qu'à la date du 12 avril 2018. Elle considère que ni l'introduction d'une décision d'ester intervenue dans le délai légal ni l'introduction de la requête dans le délai légal ne sont établies.

La partie requérante produit, en annexe à son mémoire en réplique, la délibération de son collège des bourgmestre et échevins du 12 avril 2018 décidant d'introduire le présent recours. Elle indique que ce dernier a été introduit le 13 avril 2018 alors que le dernier jour du délai pour ce faire était le 16 avril 2018, étant donné que le 14 avril 2018 était un samedi.

Dans leurs derniers mémoires, les parties n'abordent plus cette exception.

V.2. Appréciation

En vertu de l'article 3bis, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, la date du recours à prendre en considération est la date initiale d'envoi par la partie requérante, qui est celle du 13 avril 2018 et non celle figurant sur la requête. La décision d'ester a été prise et le recours a été introduit dans les soixante jours qui suivent la notification de l'acte attaqué, qui a eu lieu le 13 février 2018. En conséquence, le recours est recevable *ratione temporis*.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 174 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, des principes généraux de droit administratif, dont le principe d'égalité, de l'erreur dans les motifs et les éléments de fait, de l'excès de pouvoir ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, la partie requérante relève que le refus de permis d'urbanisme qu'elle a décidé en première instance, suivant ainsi l'avis défavorable unanime de la commission de concertation, était notamment motivé par un rapport entre la superficie du plancher hors-sol et la superficie nette du terrain (P/S) trop élevé. Elle souligne que, dans l'îlot où s'implantent les constructions du projet, le P/S rencontré varie entre 0,13 et 0,37 tandis que le rapport proposé pour ce projet est de 0,71 et 0,75, ce qu'elle juge excessif pour le quartier. Elle rappelle que, dans son avis également défavorable, le collège d'Urbanisme a estimé qu'un rapport de 0,70 témoigne d'une densité et d'une exploitation excessive de la parcelle. Elle en déduit que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate à cet égard et qu'elle participe d'une erreur manifeste d'appréciation. Elle fait valoir que, contrairement à ce qu'indique la motivation de l'acte attaqué, elle n'applique pas le critère du rapport P/S de manière dogmatique et figée puisqu'il n'existe pas de PPAS fixant un plafond à ne pas dépasser et qu'elle utilise légitimement ce critère pour objectiver son appréciation d'un projet au regard du bon aménagement des lieux. Elle soutient que refuser le projet litigieux au regard d'une densité objective aurait permis de s'assurer tant des qualités paysagères et architecturales du quartier que de la qualité résidentielle des riverains. Elle estime que l'erreur manifeste d'appréciation est flagrante dès lors que tant la commission de concertation que le collège des bourgmestre et échevins et le collège d'Urbanisme ont estimé que le projet n'était pas conforme au bon aménagement des lieux. Elle ajoute que l'acte attaqué ne motive pas l'intégration du projet dans son environnement car il n'analyse pas l'impact d'une densification excessive à cet endroit et que l'égalité avec les autres riverains, qui respectent un rapport P/S bien moindre, est rompue. Elle ajoute que l'article 174 du CoBAT imposait une motivation spécifique pour s'écarter de l'avis défavorable du collège d'Urbanisme.

Dans une deuxième branche, elle souligne que, lors de l'enquête publique, quatre courriers de réclamation ont été transmis à la commune, qui contiennent divers motifs d'opposition. Elle relève qu'ils sont énumérés dans l'avis de la commission de concertation et repris dans l'acte attaqué mais que ce dernier ne

prend pas en compte l'ensemble des remarques émises alors qu'elles sont pertinentes au regard de l'aménagement du territoire. Elle fait valoir que la problématique des arbres n'est pas suffisamment prise en considération et qu'il n'est pas répondu de manière satisfaisante à la problématique des vues vers les propriétés latérales qui seront occasionnées par les terrasses au 1^{er} étage, même si elles ont été réduites au stade du recours. Elle critique également la motivation de l'acte attaqué en tant qu'elle n'aborde pas la question de la modification du relief du sol qui aura un impact sur l'écoulement des eaux, de même que le problème de la densification excessive de la parcelle.

Dans une troisième branche, elle revient sur la situation des arbres existants sur la parcelle qui n'ont pas été suffisamment pris en considération. Elle met en exergue le fait que l'incidence du projet sur le cèdre bleu de l'Atlas repris comme arbre remarquable situé sur la parcelle voisine n'a pas été analysée, alors qu'il a été mentionné durant l'enquête publique et fait l'objet d'un rapport de la direction des Monuments et des Sites (DMS) faisant état de craintes de dégâts aux racines et à l'arbre. Elle considère que les arbres maintenus entre la voirie et les immeubles projetés vont dépérir car ils sont incompatibles avec le chantier de construction et avec les immeubles lorsqu'ils seront construits. Elle estime qu'ils déborderont sur les maisons et devront être élagués de manière importante, ce qui les déstabilisera fortement. Elle ajoute que l'accès aux garages se fera entre ces arbres, de même que les accès piétonniers, nécessitant notamment des allées en *klinkers*, qui casseront leurs racines, ce qui les fragilisera et les condamnera. Elle indique que le collège d'Urbanisme avait pourtant relevé ces risques. Enfin, elle fait valoir que les trois peupliers à abattre sont minimisés dans l'acte attaqué qui les qualifie de « petits » alors qu'ils ont 27 mètres de haut d'après les plans, soit plus que tous les autres arbres à maintenir ou à abattre. Selon elle, la partie adverse a commis sur ce point une erreur manifeste d'appréciation basée sur des motifs de fait inexacts.

Dans son mémoire en intervention, la partie intervenante conteste, notamment, la recevabilité des deuxième et troisième branches du moyen, à défaut d'intérêt. Elle relève qu'une enquête publique a été réalisée par la commune requérante et que les riverains ont pu introduire des réclamations qui ont été examinées par la commission de concertation. Elle ajoute que, conformément à l'enseignement de l'arrêt n° 239.262 du 29 septembre 2017, seuls les réclamants eux-mêmes peuvent se prévaloir d'une absence de réponse à leur réclamation.

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante indique, à propos de la première branche, que le rapport P/S existant dans le quartier est largement dépassé dans toutes les versions du projet, quelles que soient les modifications qui y

ont été apportées. Elle critique l'attitude de la partie adverse qui refuse d'appliquer ce critère objectif permettant d'apprécier le bon aménagement des lieux. Elle relève qu'elle n'a pas inventé ce critère et qu'il a déjà été utilisé par la partie adverse dans d'autres dossiers. Elle fait valoir que cette absence de prise en considération du rapport P/S constitue une erreur manifeste d'appréciation et que la motivation à cet égard est déficiente.

En ce qui concerne la deuxième branche du moyen, elle estime y avoir intérêt en se fondant sur la jurisprudence de l'arrêt n° 221.656 du 6 décembre 2012 qui a jugé qu'une commune requérante peut reprocher à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir répondu à des observations, émises lors de l'enquête publique par des riverains du projet contesté, concernant l'aménagement de son territoire et qui ne sont pas propres aux riverains qui ont fait valoir ces observations. Elle considère que les éléments auxquels la partie adverse n'a pas répondu dépassent très largement l'intérêt individuel de ceux qui les ont soulevés, plus particulièrement en ce qui concerne la problématique des arbres, la défiguration de l'îlot de verdure et la modification du relief du sol qui aura un impact sur l'écoulement des eaux. Elle indique qu'elle n'était pas opposée à tout projet à cet endroit, comme cela ressort de la motivation de son refus du permis, où elle admet deux maisons unifamiliales. Selon elle, en insistant sur le respect d'une densité raisonnable, il serait possible de conserver le caractère vert de cet îlot. Au sujet de l'écoulement des eaux, elle estime que la partie adverse ne peut apporter des éléments de motivation *a posteriori* qui ne figurent pas dans l'acte attaqué. Elle fait valoir qu'elle se serait elle-même souciée de cette problématique puisqu'elle a exigé dans son refus de permis qu'un relevé topographique détaillé et un plan de la modification du relief du sol lui soient fournis. Elle ajoute que ce problème est lié à la densification exagérée à laquelle elle s'oppose. Elle en conclut que la partie adverse n'a pas respecté l'effet utile de l'enquête publique et que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante à ce propos.

Pour la troisième branche, elle soutient qu'en ce qui concerne le risque que fait peser le projet sur le cèdre bleu présent sur la parcelle voisine, elle a bien un intérêt, en se fondant à nouveau sur l'enseignement de l'arrêt n° 221.656 du 6 décembre 2012. Elle estime qu'on ne peut lui reprocher de ne pas tenir compte de cet arbre dès lors que sa décision de refus avait pour conséquence de le protéger. Elle souligne qu'il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que cet élément aurait été pris en considération et qu'il n'est pas démontré que la partie adverse aurait procédé à cet examen dans le cadre de l'instruction du recours. Elle estime que cette dernière ne peut se prévaloir d'arguments qui ne figurent pas dans la motivation formelle de l'acte attaqué et que, même si tel était le cas, ces arguments ne peuvent être considérés comme des éléments pertinents et scientifiques répondant

aux craintes émises par les riverains et par la DMS, les racines d'un arbre ne connaissant pas les limites cadastrales. Elle considère que la critique qu'elle formule au sujet des arbres maintenus entre les maisons et la voirie n'a rien d'hypothétique ou de spéculatif et qu'elle est partagée par le collège d'Urbanisme. Selon elle, le fait que le projet a encore évolué depuis cet avis est sans incidence sur sa pertinence car les arbres maintenus sont d'une telle ampleur qu'ils seront fortement gênés par les immeubles, et que la construction des allées de garage aura un impact significatif sur leur système racinaire. Elle souligne que la partie adverse disposait aussi de la réclamation du voisin immédiat faisant état d'une situation similaire qui s'est soldée par l'abattage des arbres. Elle en déduit que la partie adverse devait analyser l'intégration du projet dans la totalité de son environnement, y compris par rapport aux arbres ne faisant pas l'objet d'une autorisation d'abattage et qu'en s'abstenant de le faire, cette dernière a commis une erreur manifeste d'appréciation. Elle met en exergue le fait que la motivation de l'acte attaqué qualifie les peupliers à abattre de « petits arbres » alors que cet adjectif est défini dans le dictionnaire Larousse comme « de taille peu élevée; de faible hauteur », ce qui implique que l'erreur manifeste d'appréciation est évidente.

Dans son dernier mémoire, elle soutient, à propos de la première branche, que, la partie adverse s'étant écartée du rapport P/S qui avait été préconisé jusqu'à présent, notamment dans sa décision de refus de permis, l'acte attaqué aurait dû être spécialement motivé sur ce point. En ce qui concerne la deuxième branche, elle relève qu'en tant qu'autorité publique, elle ne pouvait introduire une réclamation, ce qui ne l'empêche pas de contester l'absence de réponse à certaines réclamations introduites par les riverains, spécialement en ce qui concerne l'écoulement des eaux. Au sujet de la troisième branche, elle relève que même si le cèdre bleu se trouve sur une parcelle voisine, cela n'implique pas qu'il ne puisse être affecté au niveau de ses racines ou de ses branches. Elle revient également sur la situation des arbres situés le long de la voirie et sur la qualification erronée des peupliers.

VI.2. Appréciation

VI.2.1. Première branche

La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs impose à l'autorité d'indiquer, dans l'*instrumentum* de l'acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit l'autorité à se prononcer en ce sens, et

d'apprécier l'opportunité d'introduire un recours à son encontre. Pour être adéquate, cette motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

L'acte attaqué a été adopté sur recours en réformation et n'est pas de nature juridictionnelle. Son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui fondent la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité, ni celle du collègue d'Urbanisme, quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme demandé.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes du gouvernement et de la partie requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée, sur recours, de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Le rapport P/S auquel font référence les développements du moyen ne résulte pas d'un document ayant un caractère réglementaire, comme un règlement d'urbanisme ou un plan d'affectation du sol, mais il s'agit uniquement de l'un des éléments qui participe à la conception que se fait la partie requérante du bon aménagement des lieux. La motivation formelle de l'acte attaqué indique les motifs pour lesquels l'autorité de recours a porté une appréciation différente du bon aménagement des lieux en considérant que le principe même du maintien d'un rapport P/S figé s'oppose à la densification maîtrisée du territoire qui doit résulter de l'utilisation parcimonieuse du sol prévue par l'article 2 du CoBAT. Il n'apparaît pas que cette appréciation serait entachée d'une erreur manifeste.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

VI.2.2. Deuxième branche

Une commune ne peut reprocher à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir répondu à des observations, émises lors de l'enquête publique par des riverains du projet contesté, que si ces observations concernent l'aménagement de son territoire et qu'elles ne sont pas propres aux riverains qui les ont fait valoir.

Les observations auxquelles la partie requérante reproche à l'acte attaqué de ne pas avoir répondu sont propres aux riverains puisqu'elles concernent l'impact du projet sur les propriétés voisines en ce qui concerne le caractère boisé, les vues ou encore l'écoulement des eaux sur ces propriétés.

Dès lors que les observations en question ne portent pas sur la méconnaissance d'actes réglementaires adoptés par les autorités communales en matière d'urbanisme ou d'affectation du sol et qu'elles sont propres aux riverains qui les ont fait valoir, la partie requérante ne dispose pas d'un intérêt suffisant pour critiquer l'absence de réponse à ces réclamations.

La deuxième branche du moyen est irrecevable.

VI.2.3. Troisième branche

Le cèdre bleu dont il est question dans le moyen ne se situe pas sur la parcelle faisant l'objet du permis mais bien sur la parcelle voisine. Dans sa réclamation, le propriétaire de cette dernière parcelle fait référence à une opinion de la DMS qui s'inquiète des « projets de construction » et espère que « toutes les mesures de précaution seront prises, dès la conception du projet ». Toutefois, la partie requérante n'a pas demandé expressément l'avis de la DMS au sujet de la demande de permis d'urbanisme et ce cèdre bleu n'est même pas mentionné dans les motifs de son refus de permis d'urbanisme, la commission de concertation ayant au contraire estimé que le projet pourrait être acceptable moyennant une réduction de son emprise et le dépôt d'un plan mentionnant les espèces d'arbres abattues et maintenues ainsi que les replantations prévues.

En ce qui concerne les arbres présents sur la parcelle, le projet prévoit une réduction du nombre d'arbres abattus qui passe de 11 à 7. S'il est exact que certains arbres maintenus seront proches des allées prévues, il ne peut être tenu pour acquis que les travaux autorisés par le permis attaqué auront nécessairement pour effet d'entraîner l'endommagement de leurs racines et leur disparition. Il n'est pas établi que l'acte attaqué serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation à ce sujet, pas plus que lorsque la motivation formelle de l'acte attaqué qualifie de

« petits » des peupliers en faisant référence non pas à leur hauteur mais bien à leur circonférence.

La troisième branche du moyen n'est pas fondée.

VII. Second moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le second moyen est pris de la violation des articles 153, § 2, et 174 du CoBAT, des articles 7 et 8 du Titre I^{er} du RRU, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'effet utile de l'enquête publique, de l'erreur dans les motifs de droit, de l'excès de pouvoir ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante relève que la motivation de l'acte attaqué fait référence au Titre II du RRU, et plus particulièrement à son article 8, pour apprécier l'implantation et le gabarit des constructions isolées alors que les règles applicables figurent dans le Titre I^{er} du RRU. Elle considère que, même à supposer qu'il ne s'agisse que d'une erreur de plume au sujet du titre applicable, l'article 8 du Titre I^{er} ne porte que sur la hauteur et non sur l'implantation des bâtiments, en manière telle que l'acte attaqué est entaché d'une erreur de droit. Par ailleurs, elle soutient que l'acte attaqué méconnaît l'article 7 du RRU puisque, bien que conformes au Code civil, les bâtiments autorisés ne sont pas situés à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de leur propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation des terrains voisins. Elle estime également que l'article 8 du Titre I^{er} n'est pas respecté, compte tenu des hauteurs respectives des faîtes de toit qui sont de 10,65 mètres pour l'immeuble de gauche, de 9,98 mètres pour l'immeuble de droite et de 11,53 mètres pour les deux maisons du projet. Elle souligne qu'aucune dérogation n'a été accordée à ce sujet.

Dans son mémoire en réplique, elle indique, à titre liminaire, qu'elle maintient sa réserve quant à la base légale indiquée dans la motivation formelle de l'acte attaqué car l'article 8 du Titre II du RRU fait référence à l'exigence de toilettes dans les logements. En ce qui concerne la violation de l'article 7 du Titre I^{er}, elle renvoie aux développements de la première branche du premier moyen relative à la densification excessive de la parcelle. Elle expose qu'en additionnant les hauteurs mentionnées sur les plans annexés à l'acte attaqué à la hauteur du bâtiment sis avenue Orban, n° 99, qu'elle évalue à 10,15 mètres, l'on obtient une hauteur

moyenne de 10,26 mètres alors que les bâtiments du projet présentent une hauteur de 11,53 mètres. Elle considère qu'il en va de même si l'on prend le rapport du géomètre des requérants dans l'affaire A. 224.904/XV-3705. Elle en conclut que, dans tous les cas de figure, la hauteur des bâtiments projetés dépasse donc la moyenne de hauteur des bâtiments voisins. Elle estime que le fait qu'elle n'ait pas soulevé ce point, lors de l'instruction de la demande de permis, ne la prive pas du droit de soulever cette irrégularité par la suite. Elle ajoute que les imprécisions des plans sur cette question ont entraîné une erreur manifeste d'appréciation de la part de la partie adverse.

Dans son dernier mémoire, elle conteste l'appréciation de l'arrêt n° 242.405 du 21 septembre 2018 selon laquelle l'acte attaqué ne viole pas l'article 8 du Titre I^{er} du RRU. Elle rappelle qu'elle n'était pas partie dans cette affaire, en manière telle que l'arrêt n'a pas autorité de la chose jugée en ce qui la concerne. Elle fait valoir que la partie intervenante l'a induite en erreur en ne mentionnant pas sur les plans la hauteur de la construction située au n° 99 de l'avenue Urban. Pour le surplus, elle reprend une argumentation similaire à celle de son mémoire en réplique.

VII.2. Appréciation

La référence dans l'acte attaqué au titre II au lieu du titre I^{er} du RRU est incontestablement une erreur de plume puisqu'il est question du titre « concernant l'implantation et le gabarit des constructions isolée[s] ».

L'article 7, § 1^{er}, du titre I^{er} du RRU dispose ce qui suit :

« Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ».

Cette disposition ne prévoit pas de distance d'implantation précise et doit se lire comme un rappel des principes qui doivent guider l'autorité dans son appréciation du bon aménagement des lieux. La partie requérante ne démontre pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation à cet égard.

En ce qui concerne la conformité du projet litigieux avec l'article 8 du titre I^{er} du RRU, l'arrêt n° 242.405 du 21 septembre 2018 a jugé ce qui suit :

« L'article 8, § 1^{er}, du titre I^{er} du RRU dispose :

“La hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries”.

Les quatre terrains qui entourent le terrain litigieux au sens de cette disposition et qui doivent par conséquent être pris en considération, sont les parcelles cadastrées, 3^e division, section D, n° 358v61 (n° 95/97 avenue Orban), n° 358b47 (n° 99, avenue Orban), n° 358a57 (n° 52 rue de l’Aviation) et enfin la parcelle n° 355b5 sise en face, abritant le jardin de l’athénée. En revanche, les parcelles cadastrées 267r5 (n° 55 rue de l’Aviation), 355b5 (n° 19 de l’avenue Salomé) et 358w52 (n° 22 de l’avenue Salomé) n’entourent pas ce terrain.

En prenant en considération la hauteur des constructions situées sur les parcelles pertinentes, telle qu’elle est mesurée dans le levé altimétrique joint à la requête, la hauteur de 11,53 mètres de la construction autorisée par l’acte attaqué se situe exactement dans la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré.

Le premier moyen manque en fait ».

Même si la partie requérante n’était pas partie dans la procédure qui a donné lieu à cet arrêt, il convient de constater qu’elle n’a pas jugé le dossier de demande de permis d’urbanisme comme étant incomplet et qu’elle a estimé, sur la base de ce dossier, que la demande ne dérogeait pas à l’article 8 du titre I^{er} du RRU puisque dans l’hypothèse inverse, elle aurait dû organiser une enquête publique au sujet de cette dérogation. Ne l’ayant pas fait, elle ne peut plus contester ultérieurement la conformité du projet à cette disposition et remettre en cause l’enseignement de l’arrêt précité.

Le second moyen est irrecevable.

VIII. Indemnité de procédure

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros, à la charge de la partie requérante. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D’ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme Sogerim Construction est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie adverse.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le 18 novembre 2021, par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Pascale Vandernacht