

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 257.556 du 6 octobre 2023

A. 238.920/XV-5415

En cause :

1. de DORLODOT Louis,
2. SLOTBOOM Marco,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Aurélie TRIGAUX, avocate,
chaussée de Wavre, 1945
1160 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.

Parties intervenantes :

1. la société à responsabilité limitée
ANTONISSEN DEVELOPMENT GROUP,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre, 36
1000 Bruxelles,

2. 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 Sophie VAN KERCKHOVE, avocates,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 20 avril 2023, Louis de Dorlodot et Marco Slotboom demandent l'annulation de « la décision du fonctionnaire délégué du 14 février 2023 d'octroyer un permis d'urbanisme à la

société à responsabilité limitée Antonissen Development Group visant à la démolition d'une habitation unifamiliale et à la construction d'un immeuble de 15 logements comportant un parking de 21 emplacements en sous-sol, avenue Edmond Parmentier 158 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre ».

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 8 mai 2023, soit postérieurement à l'introduction de leur requête en annulation, les mêmes requérants demandent la suspension de l'exécution de cette même décision.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 17 mai 2023, la société à responsabilité limitée Antonissen Development Group demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 2 juin 2023, la commune de Woluwe-Saint-Pierre demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 19 septembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 3 octobre 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e Aurélie Trigaux, avocate, comparaisant pour les requérants, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaisant pour la partie adverse, M^{es} Anouk Baudoux et Louis Masure, *loco* M^e Philippe Coenraets, avocats, comparaisant pour la première partie intervenante, et M^e Olivia Van der Kindere, avocate, comparaisant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur, a été entendue 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

1. Le 29 décembre 2016, la société à responsabilité limitée Antonissen Development Group (dénommée alors « Antonissen Projectontwikkeling »), première partie intervenante, introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de l'habitation unifamiliale existante et « la construction d'un immeuble de 16 logements répartis en un rez-de-chaussée + 3 étages - 24 emplacements de parking en sous-sol » sur une parcelle sise avenue Edmond Parmentier 158 à Woluwe-Saint-Pierre.

2. Le 21 septembre 2017, la commission de concertation donne un avis unanimement défavorable.

3. Le 15 février 2018, la première partie intervenante introduit d'initiative des plans modifiés, sur la base de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). La demande porte désormais sur la démolition de l'habitation unifamiliale existante et « la construction d'un immeuble de 15 logements répartis en un rez-de-chaussée + 3 étages + 23 emplacements de parking en sous-sol ».

4. Le 19 avril 2018, la commission de concertation donne un avis unanimement défavorable sur le projet modifié.

5. Le 5 juillet 2018, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, seconde partie intervenante, refuse le permis pour des motifs identiques à ceux de l'avis de la commission de concertation.

6. Le 6 août 2018, la première partie intervenante introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

7. Le 18 octobre 2018, le collège d'Urbanisme donne un avis défavorable sur le recours et propose au Gouvernement de le rejeter.

8. Le 20 novembre 2018, la première partie intervenante dépose d'initiative, sur pied de l'article 173/1 du CoBAT, de nouveaux plans modifiés datés du 19 novembre 2018 et ayant pour objet une « demande de permis pour la

construction d'un immeuble de 15 logements répartis en un rez-de-chaussée + 3 étages + 21 emplacements de parking en sous-sol et 3 emplacements moto ».

9. Le 4 juillet 2019, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déclare le recours recevable et fondé et délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Ce permis est annulé par un arrêt n° 247.778 du 12 juin 2020.

10. Le 17 novembre 2020, la seconde partie intervenante adresse un courrier de rappel au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

11. Par un arrêté du 15 décembre 2020, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sollicite le dépôt de plans modifiés en application de l'article 191 du CoBAT.

12. Une enquête publique est organisée du 31 mai au 14 juin 2021.

13. Aucune décision n'est finalement adoptée par le Gouvernement bruxellois.

14. Le 30 décembre 2021, la première partie intervenante introduit une nouvelle demande de permis pour « la construction d'un immeuble de 15 logements repartis en un rez-de-chaussée + 3 étages + 21 emplacements de parking en sous-sol et 3 emplacements motos ».

Sont joints à cette demande : le formulaire de demande, une note explicative, un reportage photographique, le formulaire PEB, le formulaire statistique, le titre de propriété, les documents SIAMU et un ensemble de plans.

15. Le 25 avril 2022, la seconde partie intervenante accuse réception d'un dossier complet.

16. Une enquête publique est organisée sur le territoire communal du 25 avril au 9 mai 2022. Un procès-verbal d'enquête est établi le 10 mai 2022 et fait état de 7 réclamations parmi lesquelles figurent celles introduites par les requérants.

17. Le 19 mai 2022, la commission de concertation émet un avis défavorable non unanime.

18. Le 1^{er} juin 2022, le Service d’Incendie et d’Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) donne un avis favorable conditionnel.

19. Le 2 juin 2022, le collège des bourgmestre et échevins de la seconde partie intervenante formule un avis défavorable.

20. Le 7 juin 2022, l’avis du fonctionnaire délégué est sollicité.

21. Le 20 septembre 2022, le fonctionnaire délégué informe la première partie intervenante de sa saisine automatique.

22. Le 3 octobre 2022, le fonctionnaire délégué sollicite le dépôt de plans modifiés en application de l’article 191 du CoBAT. Il impose de « déplacer une partie du local vélo au rez-de-chaussée à la place de l’appartement 00.03, comprenant principalement les emplacements pour vélo-cargo (10 % du total comme préconisé par le futur good living) et des emplacements pour les poussettes en remplacement du petit local de 2,26 m² prévu actuellement » et de « prévoir 2 m² d’espace par emplacement vélo tout en conservant les 35 emplacements requis au total ».

23. Le 16 janvier 2023, la première partie intervenante dépose des plans modifiés.

24. Le 14 février 2023, le fonctionnaire délégué accuse réception d’un dossier complet et délivre le permis d’urbanisme sollicité. Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Interventions

Les requêtes en intervention introduites par la société à responsabilité limitée Antonissen Development Group, bénéficiaire du permis attaqué, et par la commune de Woluwe-Saint-Pierre, sur le territoire de laquelle s’implante le projet, sont accueillies.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l’article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l’exécution d’une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l’affaire en annulation et l’existence d’au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l’annulation de cette décision.

VI. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèse des parties

VI.1.1. La requête

Les requérants justifient le recours à la procédure de suspension ordinaire par l'absence de réaction de la bénéficiaire du permis attaqué aux demandes qui lui ont été adressées les 4 et 26 avril 2023 à propos de l'entame des travaux.

Ils soutiennent que la mise en œuvre du permis attaqué aura un impact direct et négatif sur leur situation et engendrera des inconvénients graves.

Ils estiment, tout d'abord, que le projet autorisé porte une atteinte grave au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) et à leur cadre de vie. Ils affirment que ce projet est en rupture totale avec le cadre bâti existant, et plus particulièrement avec les maisons unifamiliales sises le long de l'avenue Parmentier, en raison de sa typologie, de son implantation, de sa densité, de sa hauteur, de son gabarit et de l'abattage de plusieurs arbres qu'il implique.

Ils font valoir que l'acte attaqué déroge aux articles 7, 8 et 11 du Titre I^{er} du RRU sans contenir de motivation à l'égard de l'une et en développant une motivation insuffisante à l'égard des autres.

Ils soulignent que les zones de retrait latérales envisagées par le projet litigieux du côté de la propriété du second requérant sont minimalistes et inappropriées par rapport au gabarit du projet, à celui des constructions voisines et à la préservation de l'ensoleillement de ces dernières. Ils arguent que le retrait latéral du côté de la propriété du premier requérant est également en dérogation à l'article 7 du Titre 1^{er} du RRU et rappellent que la commission de concertation avait estimé, dans son avis, que le projet litigieux devait être réduit afin de préserver un plus grand nombre d'arbres et le caractère arboré des lieux. Ils ajoutent que les motifs retenus dans l'acte attaqué pour admettre cette dérogation sont erronés en fait et en droit. Ils considèrent que cette dérogation implique par ailleurs une densification disproportionnée de nature à porter atteinte à leur cadre de vie.

Ils exposent que le cadre urbain est essentiellement composé de maisons unifamiliales de gabarit R+1 avec des toitures à versants tandis que le projet

litigieux présente un gabarit R+3 qui implique une dérogation à l'article 8 du Titre 1^{er} du RRU à l'égard de laquelle la partie adverse n'a pas pu porter une appréciation en toute connaissance de cause, le dossier ne comportant pas le calcul de la hauteur moyenne des constructions voisines. Ils ajoutent que les motifs retenus dans l'acte attaqué pour admettre cette dérogation sont erronés en fait et en droit.

Ils relèvent que, dans les zones de recul, les parkings souterrains ne sont pas admis puisqu'elles doivent être plantées et de pleine terre. Ils pointent que le projet litigieux prévoit un parking souterrain et des terrasses dans une zone de recul.

Ils affirment ensuite que le projet autorisé porte une atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) dans laquelle il s'implante et est contraire à la prescription 21 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) en ce qu'il dénature les caractéristiques du cadre urbain dans lequel il force le passage de par sa typologie et ses caractéristiques en contradiction totale avec le cadre bâti, mais aussi en raison de l'abattage massif d'arbres qui participent au caractère boisé du quartier, et de la surdensification qu'il implique.

Ils dénoncent enfin une atteinte grave à leur cadre de vie dès lors que le projet litigieux a pour objet de démolir une maison unifamiliale et de construire un immeuble à appartements hors de toute proportion eu égard aux caractéristiques des constructions unifamiliales qui l'entourent.

Ils considèrent qu'au regard du gabarit du projet, de sa configuration et de sa localisation, l'exécution de l'acte attaqué causera une atteinte à leur cadre de vie caractérisée par une perte de vue, d'intimité, de luminosité et d'ensoleillement et, s'agissant du second requérant, un sentiment d'enfermement.

Ils ajoutent que la replantation de 25 arbres envisagée par le projet n'est pas de nature à mettre fin à cette atteinte et renvoient aux développements qu'ils ont consacré à ce point dans leurs moyens.

Ils exposent par ailleurs que la maison existante est actuellement occupée par des squatteurs dont l'expulsion est poursuivie devant la justice de paix du canton de Woluwe-Saint-Pierre. Ils relèvent que le site Internet dédié à la commercialisation du projet existe toujours bien mais qu'il semble être inactif. Ils rappellent que l'acte attaqué autorise l'abattage de plusieurs arbres qui ne peut intervenir avant le 16 août 2023 en vertu de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature.

VI.1.2. La note d'observations de la seconde partie intervenante

La seconde partie intervenante vante le caractère recevable de la demande de suspension en soulignant que les requérants ont interrogé la bénéficiaire de l'acte attaqué quant à ses intentions relatives à la mise en œuvre de celui-ci, mais en vain. Elle expose que la bénéficiaire de l'acte attaqué a posé des actes préparatoires à l'exécution de celui-ci, à savoir une procédure d'expulsion des personnes occupant apparemment sans titre ni droit la maison existante et la commercialisation en ligne du projet. Elle déduit de ces éléments que l'entame des travaux est planifiée dans un délai plus ou moins rapproché et, à tout le moins, incompatible avec l'instruction de la procédure en annulation.

Elle fait valoir que le préjudice dénoncé par les requérants est susceptible d'être réalisé très rapidement dès lors que les conséquences d'une implantation inappropriée par rapport aux limites de la parcelle litigieuse naîtront dès la réalisation des fondations. Elle ajoute que, préalablement à ces travaux, l'acte attaqué autorise l'abattage de plusieurs arbres à haute tige, opération qui peut être réalisée dans un délai très court.

Quant à la gravité des inconvénients vantés, elle expose qu'en situation existante, la parcelle est largement boisée et qu'on y trouve une maison unifamiliale. Elle fait valoir que la construction du projet permettra l'installation de 15 familles en lieu et place d'une seule, dans un immeuble à appartements développé sur 3 niveaux et un niveau en retrait en toiture, après abattage des arbres à hautes tiges existants, offrant des vues plongeantes sur les parcelles voisines.

Du point de vue de la propriété de second requérant, elle souligne que la construction projetée s'implantera à une distance de seulement 4,50 mètres sur une hauteur de 4 niveaux. Elle estime que les vues intrusives seront multipliées, le bruit amplifié et le cadre de vie, actuellement très végétalisé, perdu au profit d'une construction massive et génératrice de nuisances liées à son occupation.

Du point de vue du quartier, elle rappelle qu'elle a répété à plusieurs reprises que le projet n'était pas conforme à son cadre environnant, en comparaison duquel il est trop dense, de par sa hauteur, son implantation et sa profondeur. Elle expose qu'autour du projet, le quartier est essentiellement composé de maisons unifamiliales, à l'exception de constructions situées à une distance un peu plus

importante et en intérieur d'îlot, c'est-à-dire non perceptibles depuis l'espace public. Elle en conclut que la réalisation du projet emportera une rupture importante avec son cadre environnant et ouvrira de cette façon les portes à d'autres projets de promotion au gabarit similaire à l'avenir, au risque de faire perdre au quartier son caractère calme résidentiel et vert.

Elle considère que le dommage pressenti est irréversible dans la mesure où, s'agissant de la construction d'un immeuble, les actes et travaux réalisés seront maintenus pour une longue durée changeant définitivement les conditions de vie des requérants au point peut-être de les amener à déménager dans un autre quartier.

VI.2. Examen

1. Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme il suit :

« § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation ;

2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er} ».

2. L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La condition de l'urgence présente ainsi trois aspects : une immédiateté suffisante, une gravité suffisante et une irréversibilité des conséquences

dommageables de la situation créée par la décision attaquée. Il revient au requérant d'identifier *ab initio*, dans sa requête, les éléments qui justifient concrètement l'urgence. La démonstration de celle-ci ne peut se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence.

3. La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe à la partie requérante.

4. La condition de l'urgence doit être analysée de manière distincte des autres aspects du litige. Le fait qu'il existerait une ou plusieurs illégalités affectant l'acte attaqué ne justifie pas, en soi, la nécessité de voir suspendre, sous le bénéfice de l'urgence, l'exécution de l'acte. Les inconvénients graves à démontrer ne peuvent être confondus avec le sérieux d'un moyen, ces deux conditions étant distinctes et devant être réalisées de manière cumulative.

5. En l'espèce, les requérants reprennent, dans leur exposé de l'urgence, plusieurs éléments identiques aux griefs formulés dans le cadre des premier et troisième moyens de leur requête en annulation. Il en va ainsi, notamment, de l'absence de motivation de l'acte attaqué quant à la dérogation à l'article 11 du Titre I^{er} du RRU relative à la zone de recul, de l'insuffisance de la motivation de l'acte attaqué quant aux dérogations aux articles 7 et 8 du Titre I^{er} du RRU, de l'existence d'erreurs de fait et de droit, de lacunes dans le dossier de la demande de permis d'urbanisme et de l'atteinte à la prescription 21 du PRAS. Un tel exposé ne peut suffire en soi à démontrer que les conséquences dommageables de leur éventuel fondement doivent être suspendues.

En ce que les requérants allèguent que le projet autorisé par l'acte attaqué est en rupture totale avec le cadre bâti environnant, emporte une dénaturation de la ZICHEE du PRAS dans laquelle il s'implante et porte une atteinte à leur cadre de vie (perte de vue, d'intimité, de luminosité et d'ensoleillement et, s'agissant du second requérant, un sentiment d'enfermement), il convient de constater que l'immeuble projeté est appelé à prendre place dans une zone d'habitat à prédominance résidentielle au PRAS.

Dans une telle zone, les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état de parcelles voisines de leur propriété, ni au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles. En effet, l'affectation prévue ne permet pas à un requérant riverain de conserver indéfiniment les avantages d'un espace le cas échéant vierge de toute construction, que ce soit en termes d'ensoleillement ou de vues. Ainsi, toute

atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué. Inversement, la circonstance qu'un projet s'érige en zone d'habitat n'a pas pour effet que toute nuisance liée à la construction d'un bâtiment doive nécessairement être tenue pour admissible même si la parcelle a vocation à être bâtie.

En l'espèce, la parcelle litigieuse n'est pas vierge de toute construction puisqu'en situation existante, y est implantée une maison d'habitation – dont la démolition est autorisée par l'acte attaqué – laquelle présente les caractéristiques suivantes : elle est implantée à une distance de 2,65 mètres de la limite parcellaire du côté de la propriété du second requérant, sise au n° 160 de l'avenue Parmentier, et à approximativement 8 mètres à partir de l'alignement ; elle présente une profondeur de 15,64 mètres au rez-de-chaussée, et se développe, tant au niveau précité qu'aux étages, au-delà de la profondeur de la maison d'habitation du second requérant, au droit d'une partie de son jardin.

Il ressort de la note explicative jointe au dossier de la demande de permis que l'immeuble projeté s'implante selon un recul latéral depuis la limite parcellaire du côté de la propriété du second requérant de 4,5 mètres au droit des rez-de-chaussée et du premier étage, et de 6,20 mètres au droit des étages supérieurs et présente donc des reculs supérieurs à celui de la maison d'habitation existante. En outre, le bloc avant de la construction projetée, soit celui qui s'implante aux distances précitées est destiné à se développer sur une profondeur inférieure (au rez-de-chaussée et au premier étage) ou similaire (aux deuxième et troisième étages) à celle de l'habitation existante. De plus, si l'immeuble projeté, en cette partie avant, présente globalement un gabarit et une hauteur plus importants que ceux qui caractérisent la maison d'habitation existante, la ligne de vue depuis la propriété du second requérant s'en trouve améliorée du fait du recul latéral projeté. Au vu de ces éléments, il n'est pas démontré que la mise en œuvre de l'acte attaqué risque de causer au second requérant un inconvénient présentant une gravité qui justifie que son exécution doive être suspendue.

En ce qui concerne la partie de l'immeuble projeté qui s'étend au-delà de la profondeur de la maison d'habitation existante, le projet litigieux impliquera incontestablement un changement du cadre de vie des requérants dès lors qu'il prend place dans une zone actuellement non construite et arborée.

Toutefois, à nouveau, les distances qui séparent cette partie du projet des limites parcellaires (variant de 10,25 à 10,50 mètres du côté de la propriété du

premier requérant et variant de 8 à 12,67 mètres du côté de la propriété du second), la forme inclinée et le caractère végétal de la toiture, ainsi que l'absence, aux étages, de terrasses ou balcons en façade arrière ou l'affectation en chambres et salles d'eau des pièces orientées du côté de la propriété du second requérant, et enfin la replantation de 25 arbres à haute tige essentiellement le long des limites parcellaires litigieuses conduisent à relativiser la modification du cadre de vie allégué. La gravité des inconvénients qu'implique la construction du projet pour les deux requérants n'est en tout cas pas démontrée, au vu de ces différentes caractéristiques.

S'agissant en particulier de la perte d'ensoleillement et de luminosité dans le jardin du second requérant, figure au dossier de la demande de permis une étude d'ombrage comparant la situation existante, la situation projetée sans plantation et la situation projetée avec plantations, réalisée afin d'évaluer la perte d'ensoleillement due à la construction et aux plantations. Il en résulte que si celle-ci est réelle, elle est cependant admissible à l'endroit considéré. Les requérants ne démontrent pas que cette étude est erronée.

Par ailleurs, la rupture grave alléguée du bâti existant et le risque d'atteinte aux caractéristiques des constructions de la ZICHEE dans laquelle le projet est destiné à s'implanter ne s'impose pas d'évidence. Il suffit, à cet égard, de constater que le projet respecte un certain nombre de caractéristiques similaires à celles que présentent des constructions présentes dans le quartier, à savoir une typologie d'appartements, un gabarit R+3, une hauteur semblable et des retraits latéraux similaires.

Quant à la crainte alléguée que le projet contesté puisse constituer un précédent contestable à des constructions futures semblables, l'inconvénient ainsi vanté est purement hypothétique et ne peut être retenu.

En ce qui concerne l'atteinte au cadre de vie en raison de la perte du caractère arboré de la parcelle, il ressort de l'acte attaqué que l'abattage de 25 arbres à haute tige prévu pour la réalisation du projet est compensé par la replantation de 25 arbres à haute tige sur le pourtour de la parcelle permettant de conserver à terme des refuges et habitats pour la biodiversité.

La note explicative jointe au dossier de la demande de permis précise à cet égard ce qui suit :

« Le nombre d'arbres à haute tige maintenus est de 4. Par ailleurs, 25 nouveaux arbres à haute tige sont plantés en compensation des 25 arbres abattus, et 3 nouveaux arbres multi-troncs ainsi que des massifs d'arbustes de lisière sont plantés en compensation des 7 arbres à basse tige abattus ».

Par ailleurs, une comparaison des plans de la « Situation existante – Inventaire des arbres » et du rez-de-chaussée projeté permet de constater que cette replantation interviendra essentiellement le long des limites séparant la parcelle litigieuse des propriétés des requérants.

Ceux-ci n'allèguent pas que l'un ou l'autre des arbres dont l'abattage est autorisé fait l'objet d'une protection juridique spécifique ou est repris à l'inventaire scientifique des arbres remarquables de la Région de Bruxelles-Capitale.

Par conséquent, la gravité de la modification du cadre de vie des requérants consécutive à l'abattage des arbres n'est pas non plus démontrée.

L'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la société à responsabilité limitée Antonissen Development Group et par la commune de Woluwe-Saint-Pierre sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 6 octobre 2023, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Frédéric Quintin,

présidente de chambre,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly