

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LA PRÉSIDENTE DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n° 262.815 du 31 mars 2025

A. 243.095/XV-6091

En cause :

1. **A.I.**,
 2. **O.B.**,
 3. **T.C.**,
- ayant tous trois élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers, 110
1030 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 requérante en intervention :

la ville de Bruxelles, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Olivier DI GIACOMO, avocat,
rue de Loxum, 25
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 27 septembre 2024, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution « du permis d'urbanisme délivré le 22 juillet 2024 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la régie foncière de la ville de Bruxelles pour construire un complexe immobilier de 49 logements et 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale pour 672 élèves, une salle de sport, un local de quartier, des voiries privées, aménager les abords avec 13 places de parking extérieures et aménager la voirie publique (réf. 04/PFD/610494) » et, d'autre part,

l'annulation de cette décision.

II. Procédure

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

Par une requête introduite le 18 octobre 2024, la ville de Bruxelles demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

M. Pierre-Yves Mélotte, 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 21 février 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 mars 2025 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Jacques Sambon, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Olivier Di Giacomo, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur, 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

1. Les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 259.008 du 1^{er} mars 2024 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.259.008). Il y a lieu de s'y référer et de les compléter par les éléments qui suivent.

2. Pour rappel, le 9 mars 2018, un permis d'urbanisme a été octroyé en vue de construire un complexe immobilier de 49 logements et 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale pour 612 élèves, une salle de sport, un local de quartier, des voiries privées, aménager les abords avec 13 places de parking extérieures et aménager la voirie publique, sur le site du Donderberg.

Par un arrêt n° 242.762 du 24 octobre 2018, le Conseil d'État a suspendu l'exécution de ce permis d'urbanisme, lequel a ensuite été retiré par une décision du fonctionnaire délégué du 10 avril 2019, en manière telle que par un arrêt n° 248.639 du 16 octobre 2020, le Conseil d'État a décidé qu'il n'y avait plus lieu de statuer sur le recours en annulation.

3. Le 30 mars 2023, un permis d'urbanisme pour construire une école fondamentale de 672 élèves comprenant un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, des abords paysagers, un immeuble de 8 logements comprenant une profession libérale au rez-de-chaussée et un parking souterrain de 17 places de parking sur le même site a été octroyé, sous conditions, par le fonctionnaire délégué.

Par un arrêt n° 259.008 du 1^{er} mars 2024, le Conseil d'État a suspendu l'exécution de ce permis d'urbanisme, lequel a ensuite été retiré par une décision du fonctionnaire délégué du 13 mai 2024, en manière telle que par un arrêt n° 262.814 prononcé ce jour, le Conseil d'État décide qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le recours en annulation.

4. Parallèlement à sa décision de retrait du 13 mai 2024, le fonctionnaire délégué décide, le même jour, de faire application de l'article 191 du CoBAT et, en conséquence, d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande de permis.

5. Contre récépissé du 25 juin 2024, la ville de Bruxelles dépose un nouveau formulaire de demande « Annexe A », une note explicative et des plans modifiés.

6. Le 22 juillet 2024, le fonctionnaire délégué octroie, sous conditions, un nouveau permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué.

7. Par un courriel du 10 mars 2025, le conseil de la partie intervenante, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, informe le Conseil d'État que « [sa] cliente a décidé de renoncer au permis d'urbanisme attaqué qui lui a été octroyé le 22 juillet 2024 ».

8. Par un courriel du 13 mars 2025, le même conseil de la partie intervenante informe le Conseil d'État que sa cliente lui a indiqué ce jour « qu'elle ne souhaite plus renoncer au bénéfice de son permis d'urbanisme délivré le 22 juillet 2024 ».

IV. Intervention

En tant que bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, la partie requérante en intervention a intérêt à intervenir dans la présente procédure.

Il y a lieu d'accueillir sa requête en intervention.

V. Recevabilité – persistance de l'intérêt

V.1. Thèses des parties

1. Par un courriel du 10 mars 2025, le conseil de la partie intervenante, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, informe le Conseil d'État que « [sa] cliente a décidé de renoncer au permis d'urbanisme attaqué qui lui a été octroyé le 22 juillet 2024 ».

Toutefois, par un courriel du 13 mars 2025, le même conseil de la partie intervenante informe le Conseil d'État que sa cliente lui a indiqué le même jour « qu'elle ne souhaite plus renoncer au bénéfice de son permis d'urbanisme délivré le 22 juillet 2024 ».

2. Par un courrier du 24 mars 2025, dont elle a exposé la teneur à l'audience du 25 mars 2025, la partie requérante fait valoir ce qui suit : (les notes infrapaginales sont omises)

« En date du 10 mars 2025, la ville de Bruxelles a fait part de sa décision de renoncer au permis octroyé le 22 juillet 2024, objet du recours.
La renonciation à un droit peut être définie comme “l’acte juridique unilatéral par lequel une personne abandonne un droit qui lui appartient, ce qui provoque l’extinction de ce droit”. Ainsi, “la caractéristique essentielle de la renonciation est donc la disparition d’un droit qui s’éteint par la volonté de son titulaire”. La renonciation unilatérale peut avoir les objets les plus divers tels qu’un droit (notamment accordé par une autorisation), une faculté, une clause contractuelle, l’exercice d’une option, une universalité...
La renonciation étant un acte juridique unilatéral, elle produit tous les effets attachés à cette catégorie d’acte juridique. Etant un acte réceptice, elle sera parfaite et sortira ses effets à compter du moment où elle a été adressée à son destinataire et que celui-ci en a eu - ou a pu en prendre - connaissance. Mais s’agissant d’un acte unilatéral, il est unanimement admis – et la Cour de cassation l’a expressément confirmé dans [...] un arrêt de la Cour de cassation du 24 décembre 2009 – que la renonciation à un droit ne doit pas faire l’objet d’une acceptation, à moins que la loi n’en dispose autrement. Cela s’explique par le fait que la renonciation n’a aucune influence sur les droits des tiers, seuls les droits du renonçant en sont affectés. En sa qualité d’acte juridique unilatéral, elle ne nécessite pas, pour être valable, d’être acceptée par le tiers à l’égard duquel le droit est abandonné. La renonciation ne nécessite pas, non plus, une contrepartie. De par son caractère unilatéral, elle se distingue, dès lors, du contrat de transaction.

L'une des caractéristiques essentielles de tels actes unilatéraux est leur irrévocabilité, c'est-à-dire qu'ils sortent leurs effets dès qu'ils sont posés. Ne nécessitant pas d'être acceptée, une fois donnée, la renonciation est irrévocable. Il n'est dès lors pas possible, pour son auteur, de se désister de cette renonciation une fois portée à la connaissance de son destinataire. Ce principe vaut même si le bénéficiaire de la renonciation n'a pas encore fait connaître son intention d'invoquer la renonciation. Partant, la renonciation de la ville de Bruxelles "au permis d'urbanisme attaqué... été octroyé le 22 juillet 2024" précisée en date du 10 mars 2025 est irrévocable ».

3. Interrogé expressément sur ce point à l'audience, le conseil de la partie intervenante indique au Conseil d'État qu'aucune décision formelle n'a été prise par une autorité de la ville de Bruxelles ni pour renoncer au permis d'urbanisme attaqué ni ensuite pour maintenir le bénéfice du permis d'urbanisme attaqué.

V.2. Appréciation

À ce stade de la procédure, il convient de constater que le permis d'urbanisme attaqué subsiste dans l'ordonnancement juridique et qu'à défaut de pouvoir constater qu'une décision expresse a été prise par la ville de Bruxelles pour renoncer de manière irrévocable au bénéfice de ce permis, il ne peut être conclu que celui-ci n'est plus susceptible de sortir ses effets et d'être mis à exécution.

Par conséquent, les parties requérantes conservent un intérêt à demander la suspension de son exécution.

VI. 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, dans sa version applicable à la présente requête, 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.

VII. Exposé de l'urgence

VII.1. Thèses des parties

VII.1.1. La requête

Les parties requérantes constatent tout d'abord que le début des travaux est prévu contractuellement au plus tard 90 jours après l'obtention du permis d'urbanisme.

Elles considèrent que, dès que ces travaux auront commencé, des dommages irréversibles se produiront dans la végétation sur le site. Elles ajoutent que la réalisation des travaux autorisés portera irrévocablement atteinte à leur environnement de vie immédiat.

Elles exposent que « le site est actuellement un site semi-naturel, un espace vert, qui constitue le poumon du quartier Donderberg » et que l'environnement naturel y est d'une rare qualité. Elles précisent qu'il est repris comme « site de haute valeur biologique » sur la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement et reproduisent l'évaluation concrète dont il a fait l'objet. Elles ajoutent qu'il est traversé par des chemins et sentiers vicinaux ainsi que des cheminements de fait.

Elles rappellent que le site d'implantation résulte d'une donation du Roi Léopold II à l'État belge et que celle-ci répond à des conditions précises. Elles précisent, citant les travaux préparatoires de la loi du 31 décembre 1903, que ces conditions imposent de « ne jamais transformer aucune de ces propriétés en terrain à bâtir et leur conserver, après le décès du Donateur, la destination, le cachet et l'aspect qu'elles auront eus de son vivant ». Elles ajoutent que la donation vise à « conserver à ces biens leur destination d'embellissement » et « à ce qu'ils ne fussent déparés par aucune construction qui pût changer leur caractère ». Selon elles, « le projet apporte une atteinte frontale à ces conditions ainsi qu'à l'intégrité actuelle du site d'implantation ».

Elles admettent que le projet a évolué durant l'instruction mais estiment que le programme demeure très similaire « avec une école-barre traversant (et fractionnant) toute la parcelle ». Elles soulignent l'emprise du projet sur le milieu naturel.

Elles relèvent encore que le projet implique l'abattage de nombreux arbres à haute tige et estiment qu'il ne permet pas le maintien de l'ensemble des arbres considérés comme à maintenir.

Elles soulignent que l'implantation du projet va condamner les chemins vicinaux présents sur le site. Elles font valoir que « tant la fermeture que la suppression de ces chemins vicinaux privent les riverains du site [dont elles font partie] de possibilités de circulation et de mobilité dans leur environnement de vie ».

Elles exposent ensuite que le projet s'implante en intérieur d'îlot et à l'arrière des maisons avoisinantes, dont celles de la rue des Horticulteurs. Elles soulignent que cette implantation se conjugue avec le fait que le site se trouve en

surplomb de la rue des Horticulteurs et montrent, sur la base du plan en coupe de l'implantation et des élévations, l'impact du projet sur les maisons de la rue des Horticulteurs où sont situées les parcelles des deux premières parties requérantes. Elles ajoutent que la hauteur sous corniche des bâtiments projetés présente un différentiel de 5,50 à 9 mètres par rapport à celle des maisons d'habitation des riverains.

Elles renvoient à l'arrêt n° 259.008 du 1^{er} mars 2024 du Conseil d'État qui avait admis l'urgence et considèrent que l'enseignement qu'il contient demeure d'actualité.

VII.1.2. La note d'observations

La partie adverse renvoie à ses observations formulées à l'occasion des moyens, pour ce qui concerne les griefs relatifs à l'atteinte aux termes de la Donation Royale, aux chemins vicinaux, aux flux de circulation et au stationnement.

Concernant le caractère exécutoire d'un permis d'urbanisme, elle renvoie à la jurisprudence. Elle reproche aux requérants de se fonder sur le marché public pour considérer que le permis devrait être mis en œuvre dans les 90 jours de sa délivrance, sans avoir effectué aucune démarche auprès de la partie intervenante et de sa Régie pour s'assurer que tel serait le cas. Elle note que les requérants indiquent avoir pris connaissance de l'acte attaqué le 27 avril 2023 et ont introduit leur recours en annulation avec demande de suspension le 26 juin 2023. Elle fait valoir que « si le permis devait effectivement être mis en œuvre dans le délai évoqué de 90 jours, la demande de suspension ordinaire serait sans plus d'effet utile que la requête en annulation puisqu'elle conduirait à obtenir une décision après la mise en œuvre théorique du permis ». Elle en déduit que « la demande de suspension ne peut être justifiée en ce qu'elle aboutit à réduire, sans justification appropriée, les droits de la défense de la partie adverse et ce d'autant plus que la demande a été notifiée durant la période de vacances ce qui ne facilite pas la récolte des éléments et informations et qu'un jour férié est compris dans le délai ».

Elle relève que le projet est localisé en zone d'intérêt collectif et de service public soit en zone urbanisable et que la seule disparition du caractère verdoyant du site ne peut dès lors être assimilée à un motif d'urgence.

Elle observe que le projet actuel ne peut plus être comparé à celui dont l'exécution a été suspendue par le Conseil d'État, parce qu'il a été sensiblement modifié.

Enfin, concernant les différentes nuisances évoquées, elle estime que celles-ci sont inéluctables en raison de l'urbanisation de la zone et qu'elles sont longuement abordées tant dans le rapport d'incidences que dans la motivation de l'acte attaqué. Elle y répond comme suit :

- « - Les parties requérantes justifient l'urgence de leur demande au regard de la disparition d'un intérieur d'îlot.
D'un point de vue urbanistique, le site d'implantation du projet ne constitue pas vraiment un intérieur d'îlot défini comme :
"En vertu du glossaire du PRAS, un intérieur d'îlot correspond à l'espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme". Le même glossaire définit l'îlot comme désignant l'ensemble des terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles ou régionales" (C.E., n° 246.337 du 6 décembre 2019, ASBL les Riverains du parc du Couvent de l'avenue Wiener et consorts).
 - Le site s'intègre dans un environnement vert nettement plus large que le seul quartier du Donderberg.
[est insérée une capture d'écran de Brugis et une de Google Maps]
Ces cartes (dont celle de google qui ne reprend pas le site en vert) démontrent que le site s'intègre dans un environnement particulièrement verdurisé et marqué par de grands espaces.
La réalisation du projet querellé n'entraînera qu'une modification très marginale de cet ensemble vert situé à proximité immédiate.
 - Comme la bénéficiaire du permis s'y est engagée, l'accessibilité du site sera augmentée notamment à travers les sentiers dont l'accès a été garanti.
 - L'abattage des arbres est inhérent au projet et à l'urbanisation d'une parcelle affectée en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. Cet abattage est cependant compensé par un projet de replantation avec notamment différents massifs.
 - Les bâtiments projetés sont éloignés des habitations voisines et leur profil tient compte du relief naturel du sol. Ils sont par ailleurs isolés via la végétation maintenue ou développée.
- [...] » .

Sur ce dernier point, elle reproduit les coupes CC, DD et EE des plans joints à la demande, qui illustrent le projet par rapport aux habitations de la rue des Horticulteurs qui, à son estime, « permettent de constater que le projet ne sera que peu perceptible depuis les habitations des parties requérantes ».

VII.1.3. La requête en intervention

La partie intervenante ne conteste pas l'urgence.

VII.2. Examen

Selon l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, applicable à la présente requête, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation.

L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

En l'espèce, le projet autorisé par l'acte attaqué est destiné à s'implanter sur le site du Donderberg, qui est actuellement largement arboré et vierge de constructions. Il concerne la construction d'un complexe immobilier comprenant « 49 logements et 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale pour 672 élèves, une salle de sport, un local de quartier », des « voiries privées, l'aménagement des abords avec 13 places de parking extérieures et l'aménagement de la voirie publique ». Tout comme le projet qui l'a précédé et dont le permis a été suspendu par l'arrêt n° 259.008 du 1^{er} mars 2024, il nécessite l'abattage de 155 arbres sains, selon le rapport d'incidences et la liste jointe à la demande de permis. Il va entraîner une augmentation du trafic liée à l'activité de l'école et à la fréquentation des autres infrastructures prévues. En outre, compte tenu de la déclivité importante du terrain, les constructions et aménagements vont surplomber les propriétés des deux premiers requérants. Compte tenu de l'ampleur de ce projet et de son implantation en intérieur d'îlot, il est de nature à affecter de manière importante le cadre de vie des parties requérantes alors que celles-ci ne pouvaient pas nécessairement s'y attendre compte tenu des conditions fixées dans la Donation Royale.

Ces inconvénients sont d'une gravité suffisante pour justifier l'urgence.

S'agissant de l'imminence, interrogée à l'audience quant à ses intentions de mise en œuvre du projet, la partie intervenante a indiqué de ne pas avoir encore établi de planning des travaux. Toutefois, compte tenu, d'une part, qu'elle a réitéré son intention de ne pas y renoncer et partant, de le mettre en œuvre, et d'autre part, du caractère exécutoire de ce permis, il y a lieu de considérer que le risque d'atteinte à la végétation du site est susceptible de se réaliser avant qu'il ne puisse être statué sur le recours en annulation.

L'urgence est établie.

VIII. Deuxième moyen, seconde branche

VIII.1. Thèses des parties

VIII.1.1. La requête

Le deuxième moyen est pris de la violation « des articles 2, 3, 98, 127, 142, 143 et 190 du CoBAT, de la violation des articles 2 et 3 de la directive 2011/92/UE relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement, de la violation de l'article 20 de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature, de la violation des articles 4, 16, al. 1^{er}, 16, al. 4, 1^{er}, II, 6, 42, 43, 2^o, II, 4 et 44 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs et de l'excès de pouvoir ».

Les parties requérantes constatent que le permis est délivré pour les actes et travaux sollicités sur base des considérations suivantes « en ce qui concerne la disparition d'un espace vert important pour le quartier qui présente un biotope particulier » :

« – “Qu'un nombre important d'arbres seront conservés ou replantés (voy. *supra*), les toitures seront végétalisées et des aménagements propices au maintien de la biodiversité du site seront construits, parmi lesquels le développement d'un bassin présentant des berges en pente douce facilitant l'implantation de différentes espèces et l'installation de nichoirs pour favoriser le développement de l'avifaune;

Que le projet a été revu, par rapport à la première demande, afin de limiter la perte de biomasse ; que la suppression des logements à l'intérieur du site permet le maintien et la plantation de davantage d'arbres sur le site, pour un total de 355;

Qu'une attention particulière a été accordée aux arbres remarquables existants inscrits à l'inventaire du patrimoine naturel, qui sont tous maintenus, et pour lesquels le demandeur a fourni les garanties demandées par la commission de concertation dans son avis du 6 juin 2017” (p. 54) ;

– “Considérant que le maintien de zones vertes importantes et les aménagements prévus (mare, nichoirs, etc.) devraient permettre à la faune et l'avifaune de se maintenir sur le site ;

Considérant en effet que le site se caractérise en zones distinctes dont la richesse des biotopes est variable : sur la partie nord du site se situe une prairie de fauche rudéralisée et sans grand intérêt botanique contenant des orties, du cerfeuil sauvage ou encore de la berce, sur la partie ouest se situe une ormaie nitrophile convertie spontanément en frênaie, avec du frêne, de l'érable sycomore, du sureau, de l'aubépine, du saule et des plantes herbacées comme l'herbe aux gouteux, la fougère et la benoîte, au sud se situe l'espace le plus ouvert, prairie de fauche où se trouve de l'oseille, du fromental, du liseron, de l'ortie ou encore la petite berce, et quelques haies fractionnent la prairie, composées de sureau, de sorbier des oiseleurs, de mérisiers et de rosiers sauvages ;

Qu'aucune essence botanique rare n'est présente sur le site et que l'intérêt botanique est limité, mais que le caractère bocager présente un certain intérêt pour l'avifaune ;

Considérant en outre que le site n'est pas repris en zone Natura 2000 et qu'il n'accueille pas d'habitat protégé ;

Considérant que les zones périphériques sont essentielles pour garantir les couloirs écologiques entre les espaces verts alentours et constituant le maillage vert ;

Considérant qu'une attention particulière a été apportée à ces zones, développant une réflexion poussée en termes de végétation et d'aménagements ;

Considérant que le projet ne portera donc pas atteinte de manière disproportionnée à la faune et à la flore existante" (p. 55) ».

Dans la seconde branche de ce moyen, elles estiment que la demande d'abattage des arbres et le permis délivré à cet égard sont erronés sur plusieurs points, de sorte que l'ampleur réelle du nombre d'arbres à abattre est différente de celle prise en compte par l'autorité compétente.

Elles sont d'avis qu'une lecture détaillée des plans démontre que plusieurs de ces arbres, prévus pour être maintenus, ne peuvent l'être vu leur situation par rapport aux bâtiments à construire.

Elles concluent que l'autorité compétente n'a pas statué en connaissance de cause et que la motivation du permis est erronée.

VIII.1.2. La note d'observations

S'agissant du caractère incomplet de la liste des arbres, la partie adverse répond que, s'agissant d'un site non bâti depuis des années, il est évident que celui-ci évolue au fil du temps.

Elle soutient que les parties requérantes se contentent de lister les lacunes sans expliquer en quoi celles-ci n'auraient pas permis à la partie adverse de se prononcer en pleine connaissance de cause, de sorte que, pour ce seul motif, le grief n'est pas fondé.

Elle ajoute qu'en tout état de cause, l'autorité n'a pas été induite en erreur dans l'appréciation du projet puisque, compte tenu de la finalité du projet (créer un nouvel établissement scolaire), il est évident que les arbres qui se trouvent à l'endroit des constructions seront abattus. Elle estime que son appréciation n'aurait pas été différente si chaque arbre était minutieusement renseigné sur les plans.

Elle affirme être consciente de la valeur biologique du site, tout en considérant qu'une autre affectation que celle existante devait y être réalisée, compte tenu des besoins régionaux, tout en garantissant la préservation d'un espace vert de qualité sur le solde de la parcelle.

Elle conclut ne pas avoir commis d'erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant de la localisation du saule Marsault, elle considère en synthèse qu'il n'y a pas d'erreur de localisation de cet arbre.

En ce qui concerne une représentation inexacte des arbres existants, elle est d'avis que l'appréciation formulée par les parties requérantes quant à la pertinence du maintien de certains arbres à proximité d'aménagements à réaliser constitue une appréciation personnelle non étayée.

Elle se réfère à une condition du permis d'urbanisme attaqué qui impose de garantir la survie des arbres à maintenir et estime qu'il n'y a pas lieu de faire un procès d'intention au bénéficiaire du permis d'urbanisme à ce propos.

VIII.1.3. La requête en intervention

La partie intervenante considère que l'état de la faune et de la flore sur le site, notamment des arbres, a donné lieu à une grande attention de sa part et de ses bureaux d'étude, notamment dans la note explicative, le rapport d'incidences et leurs différents compléments, ainsi que de la part des instances consultées et de l'autorité délivrante. Elle cite à cet égard un extrait du complément au rapport d'incidences de 2021, ainsi que des extraits de la motivation et d'une des conditions (celle imposant de garantir la survie des arbres à maintenir) de l'acte attaqué.

Elle affirme qu'au terme de son appréciation globale et consciente de la valeur biologique du site, la partie adverse a adéquatement expliqué en quoi le projet est acceptable en termes d'affectation du site, de connexion avec les espaces verts existants, d'amélioration pour les riverains, de préservation et de création de zones végétalisées, de respect des prescriptions du PRAS, de préservation des arbres, de réduction de la biomasse, d'impact limité sur le maillage écologique et de plan de gestion pour la faune et la flore. Elle considère que l'autorité est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire et que la motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate.

Elle considère que l'autorité a pu statuer en connaissance de cause au regard des éléments fournis dans le dossier de demande et qu'il serait excessif d'exiger du porteur de projet d'une telle envergure qu'il effectue des relevés continus de la situation, laquelle est amenée à évoluer irrémédiablement, sachant que le contexte est caractérisé par un phénomène NIMBY.

Quant aux griefs relatifs aux arbres, elle constate que l'huissier de justice ayant réalisé le constat a pénétré sur le site lui appartenant, sans autorisation, ce qui

pose question selon elle en termes de validité des constatations.

Elle considère que l'évaluation des incidences a donné une image représentative de la situation existante et projetée et que cette évaluation ne saurait pas être mise à jour en permanence, notamment pour ce qui concerne les petits arbres non répertoriés au moment du relevé qui sont devenus entretemps des arbres à haute tige et ceux répertoriés à haute tige mais morts entretemps.

Elle estime encore que la localisation du saule Marsault remarquable est adéquate.

Elle est d'avis, en synthèse, qu'il n'est pas exact de soutenir que certains arbres qui sont maintenus dans le projet ne pourraient pas l'être, vu leur situation par rapport aux infrastructures du projet.

Elle fait état d'actes d'appropriation illégitimes du site par les propriétés riveraines et de nombreux actes d'incivilités qui y sont perpétrés.

Elle affirme que la phase « chantier » a été examinée avec attention et cite à cet égard un extrait de la motivation formelle de l'acte attaqué.

VIII.2. Appréciation

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou ces erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière.

Il ressort des dispositions suivantes de l'arrêté du Gouvernement de la

Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 « déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme » que le Gouvernement de cette région accorde une attention particulière aux arbres et à leur préservation dans le contenu obligatoire des dossiers de demande de permis d'urbanisme :

- article 16, alinéa 4, 1°, II, 6. : il faut figurer dans les plans « l'emplacement des arbres à haute tige, en distinguant ceux à maintenir, à abattre et à planter et en précisant leur essence et la projection au sol de leur couronne » ;
- article 43, 2°, II, 4. : il faut figurer dans le plan d'implantation « l'emplacement des arbres à haute tige, en distinguant ceux à maintenir, à abattre et à planter et en précisant leur essence, la projection au sol de leur couronne, et la circonférence de leur tronc mesurée à 1,50m de hauteur » ;
- article 44 : « La note explicative visée à l'article 5, 2° précise également le nombre d'arbres à abattre, leur essence, leur circonférence à 1,50 mètres du sol, leur âge supposé, les mesures de réaménagement et la période envisagée de l'abattage ».

En l'espèce, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que le dernier relevé des arbres présents sur le site d'implantation du projet a été réalisé en décembre 2018.

Il ressort également de la motivation de l'acte attaqué que le plan PM PAY 0103 D a été corrigé en 2024 pour identifier les arbres à abattre et à maintenir, sur la base du relevé de 2018.

Les parties requérantes produisent un constat d'huissier réalisé sur le site le 10 septembre 2024 lequel reprend un relevé des arbres dont la circonférence du tronc est supérieure à 40 cm, mesurée à 150 cm du sol, dans trois zones et dont la hauteur est d'au moins 4 mètres.

Prima facie, au stade du référé, la circonstance que l'huissier aurait pénétré sur le site sans autorisation préalable de la ville de Bruxelles n'est pas de nature, à elle seule, à disqualifier les constats opérés.

À la lecture des constats opérés par l'huissier le 10 septembre 2024, il apparaît que dans les trois zones examinées, figurent un nombre d'arbres considérablement plus important que ceux figurant sur les plans déposés à l'appui de la demande et singulièrement sur le plan PM PAY 0103 D.

Il en résulte que les données sur lesquelles l'autorité s'est basée sont

obsolètes et lacunaires. S'il ne peut être attendu d'une demanderesse de permis qu'elle tienne à jour de manière continue les relevés de faune et de flore du site sur lequel prend place son projet, il est néanmoins nécessaire qu'elle vérifie que les données relatives à l'environnement existant ne soient pas gravement dépassées, l'écoulement de trois voire six années étant de nature à engendrer une modification importante de la nature présente. Il convient à cet égard de souligner que l'huissier a pris soin de ne dénombrer que les arbres qui présentent des caractéristiques telles que leur existence n'est pas récente.

Il résulte de ce qui précède que, dans l'état actuel de la procédure, l'ampleur réelle du nombre d'arbres à abattre est différente de celle prise en compte par l'autorité compétente. L'autorité compétente n'a donc pas pu statuer en connaissance de cause quant à l'impact du projet sur les arbres du site.

Par ailleurs, il ne peut être conclu avec une certitude suffisante que la partie adverse aurait de toute façon octroyé le permis, si elle avait disposé d'un relevé suffisamment actualisé et exhaustif, compte tenu de la finalité du projet de créer un nouvel établissement scolaire. Admettre ce raisonnement reviendrait à se substituer à l'administration, ce qui n'est pas de la compétence du Conseil d'État.

Dans la mesure de ce qui précède, la seconde branche du moyen est sérieuse.

Les 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, sont réunies.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la ville de Bruxelles est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution « du permis d'urbanisme délivré le 22 juillet 2024 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la régie foncière de la ville de Bruxelles pour construire un

complexe immobilier de 49 logements et 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale pour 672 élèves, une salle de sport, un local de quartier, des voiries privées, aménager les abords avec 13 places de parking extérieures et aménager la voirie publique (réf. 04/PFD/610494) ».

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 31 mars 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Caroline Hugé,

présidente de chambre,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly