

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.659 du 24 octobre 2025

A. 235.959/XV-5010

En cause : 1. M. P.,
 2. B. M.,
 ayant toutes les deux élu domicile chez
 M^e Maxime CHOMÉ, avocat,
 place Eugène Flagey, 7
 1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric DE MUYNCK, avocat,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **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 Charlotte KIN, avocates,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles,

2. **la Société du Logement
de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB),**
ayant élu domicile chez
M^e Thomas HAUZEUR, avocat,
avenue Louise, 222/7
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 28 mars 2022, les requérantes demandent l'annulation « du permis d'urbanisme délivré par urban.brussels le 23 décembre 2021 et ayant pour objet la “construction de 23 logements moyens, 29 places de parking (26 voitures + 3 motos) et d'équipements,

comprenant une crèche de 30 lits, les locaux pour l’ASBL Prévention-Animations-Jeunesse (PAJ) et l’aménagement d’une cour semi-privée intérieure”, aux n^{os} 74 à 96 de la rue François Gay à 1150 Woluwe-Saint-Pierre (premier acte attaqué), ainsi que du permis délivré par urban.brussels le 23 décembre 2021 et visant à démolir 6 maisons et 1 immeuble de rapport comprenant 12 logements [aux n^{os} 74 à 88 de la même rue] (second acte attaqué) ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 12 mai 2022, la commune de Woluwe-Saint-Pierre demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 16 mai 2022.

Par une requête introduite le 16 mai 2022, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 1^{er} juin 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint 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 5 février 2025, l’affaire a été fixée à l’audience du 25 mars 2025.

M. Marc Joassart, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Gungor Saglam, *loco* M^e Maxime Chomé, avocate, comparaissant pour les requérantes, M^e Frédéric De Muynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Olivia Van der Kindere, avocate, comparaissant pour la première partie

intervenante, et M^e Thomas Hauzeur, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Lejeune, auditeur adjoint, 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. Le 22 novembre 2018, la première partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet « la démolition de 7 habitations sises aux n^{os} 74 à 88, rue François Gay à Woluwe-Saint-Pierre ».

Selon la notice explicative, le projet « vise à la démolition de 7 maisons unifamiliales en vue de la construction d'un immeuble de logements moyens, d'une crèche et de bureaux pour l'administration ».

2. Le 29 novembre 2018, la seconde partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet de « construire 29 logements moyens, 36 places de parking et d'équipements, comprenant une crèche de 30 lits, les locaux pour l'ASBL Prévention-Animations-Jeunesse (PAJ) et l'aménagement d'une cour semi-privée intérieure ».

3. Le 18 décembre 2018, des documents complémentaires sont déposés dans le cadre de la seconde demande de permis.

4. Le 21 décembre 2018, l'administration régionale déclare le dossier de la seconde demande incomplet.

5. Le 14 février 2019, l'administration régionale accuse réception du dossier complet en ce qui concerne la première demande de permis.

6. Le 26 février 2019, des documents complémentaires sont déposés dans le cadre de la seconde demande.

7. Le 21 mars 2019, Bruxelles Mobilité rend un avis favorable sur la première demande de permis.

8. Le 7 juin 2019, la seconde partie intervenante dépose l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

9. Le 27 juin 2019, l'administration régionale déclare complet le dossier de la seconde demande de permis.

10. Le 29 juin 2019, l'ASBL ANLH (actuellement AccessAndGo) donne un avis défavorable sur la seconde demande de permis, dans lequel elle considère que le projet n'est pas conforme aux normes des Titres IV et VII du règlement régional d'urbanisme (RRU).

11. Le 4 octobre 2019, l'administration régionale délivre un nouvel accusé de réception du dossier complet qui remplace le précédent pour la seconde demande de permis mais invite à compléter le rapport d'incidences.

12. Le 23 janvier 2020, le fonctionnaire délégué écrit à la seconde partie intervenante pour lui demander si elle compte donner suite à la demande d'éléments complémentaires relative au rapport d'incidences déclaré incomplet.

13. Le 21 février 2020, la seconde partie intervenante dépose une note complémentaire au rapport d'incidences joint à la demande de permis.

14. Le 25 février 2020, le fonctionnaire délégué considère le rapport d'incidences conforme et complet.

15. Une enquête publique a lieu du 3 au 17 juin 2020 en ce qui concerne les deux demandes de permis, au cours de laquelle 62 réclamations sont introduites.

16. Le 25 juin 2020, la commission de concertation décide de reporter son avis concernant la première demande de permis, dans l'attente de la réception des rapports de stabilité des constructions à démolir et d'un inventaire « amiante » et donne un avis défavorable sur la seconde demande de permis.

17. Le 6 août 2020, un rapport de visite des habitations à démolir est établi.

18. Le 3 septembre 2020, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Pierre donne un avis défavorable sur la seconde demande de permis.

19. Le 24 septembre 2020, la commission de concertation rend un avis favorable conditionnel sur la première demande de permis.

20. Le 23 décembre 2020, la seconde partie intervenante dépose des plans modificatifs du projet en ce qui concerne la seconde demande de permis.

21. Le 4 février 2021, le SIAMU rend un avis favorable sur la demande de permis modifiée.

22. Le 10 février 2021, le fonctionnaire délégué sollicite l'avis de diverses instances sur la seconde demande de permis.

23. Le 15 février 2021, AccessAndGo rend un avis défavorable sur la seconde demande de permis.

24. Une enquête publique a lieu du 26 mars au 9 avril 2021 sur la seconde demande de permis. Au cours de cette enquête publique, 21 réclamations et observations sont formulées.

25. Le 22 avril 2021, la commission de concertation rend un avis favorable conditionnel sur la seconde demande de permis.

26. Le 26 avril 2021, Bruxelles Environnement octroie le permis d'environnement pour l'exploitation du parking.

27. Le 29 avril 2021, le collège des bourgmestre et échevins rend un avis favorable conditionnel sur la seconde demande de permis.

28. Le 3 juin 2021, le fonctionnaire délégué demande des plans modifiés, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), en vue de se conformer aux conditions prévues par la commission de concertation et le collège des bourgmestre et échevins en ce qui concerne la seconde demande de permis.

29. Le 12 octobre 2021, la seconde partie intervenante dépose des plans modifiés du projet ainsi qu'une note complémentaire au rapport d'incidences concernant la seconde demande de permis.

30. Le 23 décembre 2021, le fonctionnaire délégué octroie le permis sollicité pour la « construction de 23 logements moyens, 29 places de parking (26

voitures + 3 motos) et d'équipements, comprenant une crèche de 30 lits, les locaux pour l'ASBL PAJ et l'aménagement d'une cour semi-privée intérieure ».

Il s'agit du premier acte attaqué.

Le même jour, il octroie le permis sollicité pour la « démolition des 7 habitations en vue de la reconstruction d'un immeuble ».

Il s'agit du second acte attaqué.

IV. Disparition de l'un des objets du recours

Par une décision du 14 mars 2025, déposée sur la plateforme électronique du Conseil d'État le 19 mars, la partie adverse a retiré le premier acte attaqué.

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

Cette circonstance prive le recours de son premier objet, de sorte qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le recours en tant qu'il est dirigé contre le premier acte attaqué.

V. Second moyen – première branche

V.1. Thèses des parties

Le second moyen est pris de la violation des articles 128, 135, 140 et 142 à 148, ainsi que de l'annexe A, point 18, du CoBAT, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation interne, de la méconnaissance du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Les requérantes soutiennent que le projet aurait dû faire l'objet d'un rapport d'incidences global, intégrant à la fois la phase de démolition et la phase de reconstruction, ce qui n'a pas été le cas.

Elles relèvent que le projet repose sur deux permis d'urbanisme distincts : l'un pour la démolition de sept habitations existantes, l'autre pour la construction de

23 logements et d'équipements. Elles indiquent que seul le permis de reconstruction a été soumis à une évaluation des incidences, alors que les deux phases sont matériellement et juridiquement liées. Elles soulignent que le permis de démolition est subordonné à l'octroi du permis de reconstruction, ce qui démontre l'unité fonctionnelle du projet.

Elles invoquent, à cet égard, la jurisprudence constante de la Cour de justice de l'Union européenne, qui prohibe le fractionnement artificiel des projets en plusieurs phases afin de contourner l'obligation d'évaluation des incidences. Selon elles, cette pratique vide de sa substance le mécanisme de protection environnementale prévu tant par le droit européen que par le droit interne.

Elles soutiennent que la phase de démolition, bien que traitée comme un permis distinct, est indissociable de la phase de construction et susceptible d'engendrer des effets cumulatifs notables sur l'environnement. Elles estiment que ces effets – bruit, poussière, circulation de camions, excavation – auraient dû être appréciés conjointement avec ceux liés à la construction.

Elles en déduisent que le rapport d'incidences établi pour le permis de reconstruction est incomplet et inadéquat, en ce qu'il ignore totalement les effets conjoints des deux phases.

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse soutient qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'impose que la démolition d'un immeuble existant et la construction d'un nouvel immeuble sur le même terrain fassent l'objet d'une demande de permis conjointe. Elle fait valoir que la demande de permis de démolition pouvait être introduite et instruite de manière indépendante, sans qu'une évaluation des incidences ne soit requise, dès lors que cette opération ne relève d'aucune des rubriques des annexes A et B du CoBAT.

Elle ajoute que la demande de permis de reconstruction, instruite séparément, part logiquement du principe que la démolition aura été autorisée et exécutée avant le début des nouveaux travaux. Dès lors, le rapport d'incidences annexé à la demande de reconstruction n'avait pas à traiter spécifiquement de la démolition.

Elle estime que la jurisprudence de la Cour de justice invoquée par les requérantes n'est pas applicable, car la scission en deux demandes distinctes n'a pas eu pour effet d'éluder l'obligation d'évaluation du projet dans son ensemble. Elle souligne que la demande de reconstruction a bien fait l'objet d'un rapport d'incidences

conforme à la procédure prévue, laquelle aurait été identique même si la démolition avait été intégrée dans la même demande.

Enfin, elle soutient que les requérantes ne démontrent pas en quoi l'évaluation aurait été différente si la démolition avait été incluse, dès lors que celle-ci n'occasionne pas d'incidences significatives autres que celles, inévitables, liées au chantier. Elle précise que l'organisation du chantier relève de la responsabilité de l'entrepreneur, tenu d'introduire une déclaration environnementale distincte conformément à l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement.

Dans son mémoire en intervention, la première partie intervenante soutient également qu'aucune norme n'impose le dépôt conjoint d'une demande de permis de démolition et d'une demande de permis de reconstruction lorsqu'il s'agit d'un même site.

Elle souligne que la démolition, en tant qu'opération isolée, ne relève pas des rubriques des annexes A et B du CoBAT nécessitant la réalisation d'une étude ou d'un rapport d'incidences. Elle en déduit que le permis de démolition pouvait être instruit indépendamment et ne devait pas donner lieu à une évaluation environnementale.

Elle ajoute que le permis de reconstruction, examiné séparément, présuppose légitimement que la démolition des bâtiments existants a été autorisée et sera exécutée avant le démarrage des nouveaux travaux. Dans ce contexte, elle juge qu'il est normal que le rapport d'incidences joint à la demande de reconstruction n'aborde pas spécifiquement la démolition.

Elle considère que la jurisprudence de la Cour de justice invoquée par les requérantes ne trouve pas à s'appliquer, puisque la séparation des deux procédures n'a pas eu pour effet de soustraire le projet global à l'obligation d'évaluation. Selon elle, le rapport d'incidences relatif à la reconstruction couvre l'ensemble des aspects pertinents du projet, et rien ne permet d'affirmer qu'il aurait été substantiellement différent si la démolition avait été incluse.

Enfin, elle insiste sur le fait que les travaux de démolition ne sont susceptibles d'entraîner que des effets temporaires liés à l'organisation du chantier, laquelle relève de la responsabilité de l'entrepreneur et non de la procédure de permis d'urbanisme.

Dans son mémoire en intervention, la seconde partie intervenante relève que les requérantes se bornent à affirmer qu'une évaluation conjointe des incidences aurait dû être réalisée pour les deux permis – de démolition et de construction – sans toutefois préciser quelle disposition légale imposerait une telle exigence ni en quoi les articles du CoBAT invoqués auraient été violés. Elle fait valoir qu'une telle précision est pourtant indispensable pour permettre à la partie adverse et aux parties intervenantes d'assurer une défense effective de la décision attaquée.

Elle conteste ensuite l'argument selon lequel les deux projets seraient « totalement imbriqués » et qu'il serait « artificiel » de les scinder, en soulignant qu'il n'est nullement anormal, ni exceptionnel, de procéder à une démolition avant une reconstruction. Selon elle, ces deux opérations peuvent aisément être distinguées dans le temps et ne forment pas nécessairement un ensemble indissociable.

Elle reproche également aux requérantes de ne pas démontrer l'existence d'« effets cumulatifs significatifs » entre les deux projets, celles-ci se contentant d'affirmer que la succession temporelle des travaux entraînerait nécessairement des effets cumulatifs sans en préciser la nature ni l'ampleur. Elle souligne enfin que les requérantes ne démontrent pas en quoi de tels effets auraient pu induire l'autorité en erreur ou conduire à une décision différente.

Elle conclut dès lors que le second moyen, faute d'être étayé et démontré, est partiellement irrecevable et en tout état de cause non fondé.

V.2. Appréciation

Les requérantes n'exposent pas les raisons pour lesquelles les articles 128, 135, 140 ainsi que l'annexe A, point 18, du CoBAT, qui concernent les demandes de permis soumises à étude d'incidences sur l'environnement, seraient violés.

Le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation de ces dispositions.

Les articles 142 et 143 du CoBAT disposent comme suit :

« Art. 142. § 1^{er}. Sont soumis à un rapport d'incidences les projets mentionnés à l'annexe B du présent Code.

La liste des projets repris à l'annexe B est arrêtée en tenant compte de leur nature, de leurs dimensions ou de leur localisation ainsi que des critères de sélection pertinents suivants :

1° Caractéristiques des installations. Ces caractéristiques doivent être considérées notamment par rapport :

- a) à la dimension de l'installation ;
- b) au cumul avec d'autres installations ;
- c) à l'utilisation des ressources naturelles ;
- d) à la production de déchets ;
- e) à la pollution et aux nuisances ;
- f) au risque d'accidents, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre.

2° Localisation des installations. La sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par l'installation doit être considérée en prenant notamment en compte :

- a) l'occupation des sols existants ;
- b) la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone ;
- c) la capacité de charge de l'environnement naturel, en accordant une attention particulière aux zones suivantes :
 - zones humides ;
 - zones côtières ;
 - zones de montagnes et de forêts ;
 - réserves et parcs naturels ;
 - zones répertoriées ou protégées par la législation et la réglementation en Région de Bruxelles-Capitale ;
 - zones de protection spéciale désignées par la législation et la réglementation applicables en Région de Bruxelles-Capitale conformément aux Directives 79/409/CEE et 92/43/CEE ;
 - zones dans lesquelles les normes de qualité environnementales fixées par la législation communautaire sont déjà dépassées ;
 - zones à forte densité de population ;
 - paysages importants du point de vue historique, culturel et archéologique.

3° Caractéristiques de l'impact potentiel. Les incidences notables qu'une installation pourrait avoir doivent être considérées en fonction des critères énumérés aux 1° et 2°, notamment par rapport à :

- l'étendue de l'impact (zone géographique et importance de la population affectée) ;
- la nature transfrontalière de l'impact ;
- l'ampleur et la complexité de l'impact ;
- la probabilité de l'impact ;
- la durée, la fréquence et la réversibilité de l'impact.

§ 2. Les demandes de permis d'urbanisme ou de lotir faisant suite à un certificat d'urbanisme non périmé, qui a été précédé d'un rapport ou d'une étude d'incidences, sont dispensées de rapport d'incidence, pour autant qu'elles soient conformes aux certificats délivrés.

Lorsque les demandes de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de lotir sont comprises dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol qui a été précédé d'un rapport sur les incidences environnementales ou lorsque les demandes de certificat d'urbanisme ou de permis d'urbanisme sont comprises dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé qui a été précédé d'un rapport d'incidences en application du présent Code et que ces demandes sont conformes au plan particulier d'affectation du sol ou du permis de lotir, le rapport d'incidences

visé à l'article 143 se limite aux aspects spécifiques de la demande de certificat ou de permis qui n'ont pas été pris en considération par le rapport sur les incidences environnementales précédant l'adoption du plan particulier d'affectation du sol ou le rapport d'incidences précédant la délivrance du permis de lotir.

Art. 143. Les demandes de certificat ou de permis relatives à tout projet mentionné à l'annexe B du présent Code sont accompagnées d'un rapport d'incidences comportant au moins, les éléments ci-après :

1° la justification du projet, la description de ses objectifs et le calendrier de sa réalisation ;

2° la synthèse des différentes solutions envisagées ayant présidé au choix du projet introduit par le demandeur eu égard à l'environnement ;

3° la description des éléments et de l'aire géographique susceptibles d'être affectés par le projet, notamment à l'aide de plans ;

4° l'inventaire des incidences prévisibles du projet et du chantier et la proposition PEB ;

5° l'évaluation de ces incidences au regard de la situation existante intégrant une évaluation appropriée conformément à l'article 60, § 2, 2°, de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature lorsque la demande est susceptible d'affecter une réserve naturelle, une réserve forestière ou un site Natura 2000 de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets ;

6° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le maître d'ouvrage et une indication des principales raisons de son choix, eu égard aux effets sur l'environnement ;

7° la description des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives du projet et du chantier, notamment par rapport aux normes existantes ;

8° un résumé non technique des éléments précédents.

Le Gouvernement peut préciser et compléter les éléments visés à l'alinéa 1^{er}, il peut également déterminer les modalités de présentation du rapport d'incidences.

Le demandeur peut, préalablement à l'introduction de la demande de certificat ou de permis, solliciter de l'autorité compétente un avis sur les informations à fournir dans le cadre de la procédure d'évaluation des incidences. À cette fin, l'autorité compétente consulte l'administration sur la nature et l'étendue des informations requises. L'administration rend son avis et en transmet copie au demandeur et à l'autorité compétente dans les trente jours de la réception de la demande. En l'absence d'avis de l'autorité compétente dans les délais impartis, le demandeur se fonde sur l'avis émis par l'Administration.

Le fait que l'autorité compétente ait émis un avis sur les informations à fournir dans le cadre de la procédure d'évaluation des incidences n'empêche pas l'autorité compétente ou les instances administratives intervenant dans la procédure d'évaluation des incidences de demander ultérieurement au maître d'ouvrage de présenter des informations complémentaires. ».

Le rapport d'incidences a pour objectif d'identifier, de décrire et d'évaluer de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et

indirects, synergiques ou cumulatifs, à court, moyen et long termes, permanents et temporaires, d'un projet sur l'environnement, et de présenter et évaluer les mesures envisagées pour éviter, réduire les effets négatifs du projet sur l'environnement et, si possible, y remédier. Ce rapport a pour finalité d'informer, d'une part, le public, afin de lui permettre de faire valoir utilement ses observations et, d'autre part, l'autorité compétente, afin qu'elle puisse statuer en toute connaissance de cause de toutes les incidences environnementales d'un projet. À cette fin, ce rapport doit être complet, en ce sens qu'il doit constituer une évaluation globale et complète de l'ensemble des incidences environnementales du projet considéré.

Il est interdit de scinder un projet unique afin de le soustraire à toutes ou certaines règles applicables à l'évaluation globale.

Pour apprécier si deux projets présentés comme distincts constituent en réalité un seul et même projet, il convient d'examiner, tout d'abord, l'existence d'une proximité géographique entre eux et celle d'un lien d'interdépendance fonctionnelle. Ce lien d'interdépendance est établi quand les deux opérations sont incomplètes l'une sans l'autre et ne l'est pas quand les deux projets peuvent être mis en œuvre indépendamment l'un de l'autre. Il y a encore lieu de tenir compte de ce que l'application du système d'évaluation des incidences unique suppose une certaine simultanéité dans la mise en œuvre des projets, mais un phasage de ceux-ci n'est pas de nature à exclure le projet unique quand il s'agit bien de réaliser un ensemble fonctionnel caractérisé par l'interdépendance de ses éléments. Il convient d'observer, enfin, qu'à défaut de cette interdépendance fonctionnelle, des liens ou des interactions entre des projets ne suffisent pas à créer un projet unique. Il y a, dans la conception et la délimitation d'un projet par le maître de l'ouvrage, une part nécessaire de subjectivité. La proximité géographique et l'interdépendance fonctionnelle ont, en revanche, un caractère objectif.

En l'espèce, le projet de démolition de six maisons et d'un immeuble de rapport comprenant douze logements présente incontestablement une proximité géographique avec celui de construction de vingt-trois logements moyens, vingt emplacements de stationnement et des équipements, puisque le second projet est destiné à s'implanter précisément à l'endroit devenu libre à la suite de l'exécution des travaux autorisés par le premier. Le lien d'interdépendance fonctionnelle entre les deux projets est confirmé notamment par la notice explicative de la demande de permis de démolition qui décrit l'opération envisagée de la manière suivante :

« Le projet vise à la démolition de 7 maisons unifamiliales en vue de la construction d'un immeuble de logements moyens, d'une crèche et de bureaux pour l'administration ».

Il en résulte que, même s'il est constitué d'une phase de démolition suivie d'une phase de construction, il s'agit d'un projet unique qui devait faire l'objet d'une évaluation globale des incidences sur l'environnement.

Or, seule la demande de permis ayant donné lieu à la délivrance du premier acte attaqué était accompagnée d'un rapport d'incidences. Ce rapport indique notamment ce qui suit :

« Les rubriques suivantes de l'annexe B motivent le présent rapport d'incidences :

24) Création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements.

26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, *etc.*) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques.

[...]

L'objet de ce permis concerne uniquement la construction de 23 logements moyens, 29 places de parking dont 26 voitures et 3 motos, et d'équipements, comprenant une crèche de 30 lits et les locaux pour l'ASBL PAJ. Pour faciliter la lecture de ce dossier, elle sera nommée phase construction. Après vérification, aucune demande ou permis attribué significatif n'a été noté dans les environs du projet.

De plus, le maître d'ouvrage (SLRB) ne sera pas responsable de la demande de permis nécessaire pour la démolition des infrastructures existantes. Pour faciliter la lecture de ce dossier, elle sera nommée phase démolition. Il est à préciser que ces deux phases de chantier sont distinctes l'une de l'autre, autant du point de vue administratif que pratique. Un dossier de permis de démolition a été introduit par la commune de Woluwe-Saint-Pierre.

[...]

Situation future prévisible – La commune de WSP sera responsable de la demande de permis nécessaire pour la phase de démolition des infrastructures existantes. Le permis d'urbanisme pour la démolition a été déposé courant du mois d'octobre 2018. Il s'agit de la seule situation future prévisible connue à ce jour.

[...]

5.0. ÉVALUATION DES INCIDENCES EN CHANTIER

Le chantier commencera après la phase de démolition qui n'est pas couverte par la présente demande de permis d'urbanisme. Selon ce délai, la phase construction prévoit d'être d'une durée de plus ou moins deux ans et de débuter en automne 2021. Les bâtiments se divisent en deux blocs avec trois noyaux de circulation (Ima.00).

[...]

5.8. SOL

Le chantier commencera après la phase démolition qui n'est pas couverte par la présente demande de permis d'urbanisme. Le terrain sera donc déjà déblayé au début du chantier. La nappe phréatique et la stabilité du sol ne seront pas affectées. Aucun risque de pollution par huiles, citernes ou autres n'est présenté. La présence éventuelle d'éléments perturbants est évaluée à très faible pour ce chantier. En cas d'ouverture de voirie, l'entrepreneur choisi aura la responsabilité de contacter les gestionnaires d'impétrants pour faire coïncider cette ouverture avec d'éventuels travaux de remplacement ou d'entretien (éviter les ouvertures successives).

5.11. FAUNE ET FLORE

En cas d'abattage d'arbres, vérifier la conformité du calendrier choisi avec l'ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Le chantier commencera après la phase de démolition qui n'est pas couverte par la présente demande de permis d'urbanisme. Le terrain sera donc déjà déblayé au début du chantier. ».

Ce rapport n'aborde que les incidences liées à la construction au motif que « la phase de démolition [...] n'est pas couverte par la présente demande de permis d'urbanisme ». Il ne porte par conséquent que sur l'une des phases d'un projet qui aurait dû faire l'objet d'une évaluation globale et complète de l'ensemble de ses incidences environnementales.

Cette lacune est de nature à empêcher l'autorité de statuer en connaissance de cause puisque ce rapport n'aborde pas les incidences du chantier de démolition ni son influence éventuelle sur le sol, la faune ou la flore et que la synthèse des solutions envisagées ne concerne que l'implantation de nouvelles constructions sur le terrain considéré comme étant non bâti, sans aborder à aucun moment la possibilité de maintenir les constructions existantes en les rénovant ou en les agrandissant, leur démolition étant considérée comme acquise.

Dans cette mesure, le second moyen est fondé en sa première branche.

VI. Premier moyen et seconde branche du second moyen

Le premier moyen et la seconde branche du second moyen, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VII. Indemnité de procédure

Dans leur mémoire en réplique, les requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 770 euros, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 23 décembre 2021 à l'administration communale de Woluwe-Saint-Pierre, l'autorisant à démolir six maisons et un immeuble de rapport comprenant douze logements, rue François Gay, n^{os} 74 à 88, est annulé.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, la contribution de 22 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée aux requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

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

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 24 octobre 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Joëlle Sautois,
Frédéric Quintin,

conseiller d'État, président f.f.,
conseillère d'État,
conseillère d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Frédéric Quintin

Marc Joassart