

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.040 du 2 décembre 2025

A. 235.228/XV-4909

En cause :

1. **C. P.**,
2. **P. A.**,
3. **E. B.**,

ayant tous les trois 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,
rue de la Luzerne, 40
1030 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. la société anonyme SOPRINVEST,

ayant élu domicile chez
M^e Michel KAROLINSKI, avocat,
galerie du Roi, 30
1000 Bruxelles,

2. la commune de Woluwe-Saint-Pierre,

représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN DER KINDERE
et Charlotte KIN, avocates,
avenue Lloyd George, 16
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 17 décembre 2021, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 22 juin 2021 d'octroyer un permis d'urbanisme à la société anonyme Soprinvest

tendant à construire deux villas de 14 appartements sur un sous-sol commun de 21 places pour véhicules à moteur (21 voitures) et abattre 35 arbres sur le bien sis avenue Alfred Madoux, 53 à 1150 Bruxelles et, d'autre part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de cette même décision.

II. Procédure

Le Conseil d'État, par son arrêt n° 252.554 du 28 décembre 2021 (ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.252.554) a accueilli les requêtes en intervention introduites par la société anonyme Soprinvest et par la commune de Woluwe-Saint-Pierre, a rejeté la demande de suspension d'extrême urgence et a réservé les dépens. Cet arrêt a été notifié aux parties.

Par un courrier déposé sur la plateforme électronique du 17 janvier 2022, les parties requérantes ont demandé la poursuite de la procédure.

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

M^{me} Margot Celli, auditrice adjointe 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 19 septembre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 novembre 2025.

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

M^e Aurélie Trigaux, avocate, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaisant pour la partie adverse, M^e Frédéric De Muynck, *loco* M^e Michel Karolinski, avocat, comparaisant pour la première partie intervenante, et M^e Charlotte Kin, avocate, comparaisant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Margot Celli, auditrice, a été entendue en son avis.

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

Il y a lieu de se référer à l'exposé des faits des arrêts n^{os} 238.824 du 14 juillet 2017 (ECLI:BE:RVSCE:2017:ARR.238.824), 247.970 du 30 juin 2020 (ECLI:BE:RVSCE:2020:ARR.247.970), complété par l'arrêt n^o 252.554 du 28 décembre 2021, précité.

IV. Recevabilité

1. Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes considèrent que la partie adverse n'a pas demandé formellement la poursuite de la procédure, après avoir reçu la copie du rapport concluant à l'annulation.

2. Il résulte de la combinaison de l'article 30, § 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, et des articles 14 et 14^{quinq} du règlement général de procédure qu'en principe, le dernier mémoire est accompagné d'une demande de poursuite de la procédure. Toutefois, sauf à verser dans un formalisme excessif, il peut être déduit du dernier mémoire déposé par la partie adverse dans le délai requis sa volonté de poursuivre la procédure. Il n'y a donc pas lieu de faire application de l'article 14^{quinq} précité lorsqu'un écrit de procédure clôturant la procédure écrite est déposé par la partie à laquelle le rapport donne tort.

L'exception soulevée par les parties requérantes n'est pas accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

V.1.1. La requête

Les parties requérantes prennent un premier moyen de « la violation de l'article 237 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et, plus particulièrement, ses articles 2, 3 et suivants, du principe de motivation adéquate des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Elles reprochent à la partie adverse d'avoir octroyé le permis attaqué, lequel autorise la construction de deux immeubles à appartements dans la zone de protection du Manoir d'Anjou et de son site classé, alors même que la commission royale des monuments et des sites (CRMS) ainsi que la commission de concertation ont émis un avis défavorable sur ce projet, en raison de son impact sur la zone de protection de ces biens classés.

Elles soutiennent que, le bien étant situé dans la zone de protection du « Manoir d'Anjou », il y a lieu de prendre en considération tant les perspectives du bien vers le manoir et son site classé que celles du manoir et de son site classé vers le bien.

Après avoir rappelé le contenu et la portée de l'article 237 du CoBAT ainsi que les trois avis défavorables émis par la CRMS, sur la version initiale et les deux versions modifiées du projet litigieux, elles estiment qu'il résulte de ces avis que la CRMS a considéré que le projet portait atteinte à la zone de protection du Manoir d'Anjou, monument classé, ainsi qu'au site classé qui l'entoure, notamment en raison de l'impact négatif que le projet aura sur l'entrée classée du Manoir et de la chapelle classée qui le jouxte.

Elles sont d'avis que le projet modifié ne permet pas de répondre aux préoccupations exprimées par la CRMS, qui impliquent, selon elles, d'éloigner le projet du site.

Elles ajoutent que, dans ses avis, la CRMS a :

- alerté la partie adverse de la modification importante de l'aspect planté du bien en relation avec le site classé du « Manoir d'Anjou » ;
- demandé que le projet soit modifié pour augmenter le retrait entre le bien et le site classé, du côté de l'entrée du Manoir et de la chapelle classée ;
- demandé que ce retrait latéral soit planté afin de préserver la perspective vers et depuis l'entrée du Manoir et la chapelle classée ;
- déploré qu'aucun plan paysager ne soit joint à la demande pour permettre de garantir l'aspect planté de la parcelle et éviter ainsi tout impact négatif vers et depuis le site classé ;
- insisté sur le fait que le projet ne s'intègre pas dans son contexte patrimonial et diminue la qualité paysagère du site, notamment par les nombreuses dérogations qu'il nécessite.

Après avoir reproduit les avis de la commission de concertation émis sur la version initiale du projet et sur ses versions modifiées, elles soutiennent qu'avant

le revirement d'attitude non justifié de la direction du patrimoine culturel, la commission de concertation estimait que :

- la qualité du projet est insuffisante par rapport à son contexte patrimonial dans lequel il ne s'intègre pas ;
- le projet ne met pas en valeur le site classé et ne s'y intègre pas ;
- l'implantation du projet est trop proche du site classé ;
- le projet nuit à l'intégrité, à l'authenticité et à la visibilité de l'entrée du « Manoir d'Anjou » et de la chapelle classée.

Elles affirment que les motifs énumérés dans l'acte attaqué n'ont subi qu'un léger lifting par rapport à l'arrêté du Gouvernement du 11 mai 2017 et que le projet litigieux ne répond toujours pas aux objections formulées par la CRMS et par la commission de concertation dans ses premiers avis.

Elles indiquent, concernant les conditions assortissant le permis, qu'elles ne comprennent pas si la partie adverse ne souhaite pas faire état de l'avis de la CRMS sur les parties non protégées ou si, au contraire, elle invite le demandeur de permis à se plier à cet avis sur la partie non classée. Dans cette dernière hypothèse, elles considèrent qu'il n'était pas nécessaire d'énumérer ces conditions qui ne sont, en tout état de cause, pas suffisamment précises.

Elles considèrent que la partie adverse persiste à confondre le classement du « Manoir d'Anjou » comme monument et son classement comme site.

S'agissant du motif lié à l'absence de perspectives, elles relèvent que les reproches formulés par la CRMS et par la commission de concertation ne sont pas relatifs au « Manoir d'Anjou » en tant que monument, mais en sa qualité de site classé. Elles affirment que ces perspectives étaient bien présentes en situation existante avant la démolition du cottage et doivent être préservées. Or, selon elles, le projet litigieux annihile complètement ces perspectives, en raison de son caractère massif.

À cet égard, elles soutiennent que les conditions imposées par la partie adverse ne permettent pas de répondre à l'avis de la CRMS, dès lors que seule est imposée la plantation de 35 nouveaux sujets, sans préciser si ces plantations doivent être faites sur la partie classée du périmètre ou dans la zone de protection, ce qui change tout puisque des arbres à haute tige seront abattus dans la partie classée du périmètre. Elles ajoutent que la condition ne vise que des sujets « actuellement en place », ce qui ne permet pas de comprendre s'il faut se référer à la situation de fait ou aux sujets abattus antérieurement à la délivrance du permis litigieux.

Concernant le motif lié à l'absence d'impact sur le chemin classé, elles relèvent que la partie adverse continue à affirmer que l'absence d'impact du projet sur le terrain est due aux caractéristiques du chemin d'accès qui serait étroit, long et arboré.

Elles joignent une photographie du chemin d'accès en question prise en décembre 2016 et affirment que la bénéficiaire du permis doit respecter le patrimoine observé et en particulier, la qualité et le foisonnement de l'écran végétal entre le chemin d'accès et le terrain considéré. Elles sont d'avis que le projet litigieux ne répond pas à cette objection et se contente de prévoir, le long du chemin classé, des plantations de faible hauteur qui ne permettront pas de remplacer l'écran de verdure existant en situation de droit.

S'agissant du motif lié à l'absence d'impact sur la chapelle, elles soutiennent que rien n'est dit sur la haie d'ifs dont la plantation est imposée. Elles sont d'avis qu'en tout état de cause, cette haie sera d'une taille inférieure à la chapelle puisque le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) impose que les zones de recul ne puissent être clôturées que par des haies vives ne présentant pas une hauteur supérieure à 80 cm, que la note explicative ne dit rien d'autre à cet égard et que l'acte attaqué n'autorise aucune dérogation au PPAS. Selon elles, cette haie ne permettra pas de créer un écran de verdure suffisant pour prémunir la chapelle de l'impact du projet.

En ce qui concerne le motif « persistant » relatif à la présence de « boîtes électriques » à proximité de la chapelle, elles soutiennent que le caractère massif et débordant de ces « boîtes » par rapport à la volumétrie proposée par le projet litigieux est évident.

S'agissant de la luxuriance des plantations, elles affirment que la condition de replanter un minimum de 35 arbres est imprécise et ne suffit pas à garantir le maintien d'un écran végétal entre le projet litigieux et le site classé du « Manoir d'Anjou ». Elles relèvent que, dans son avis du 24 septembre 2020, la commission de concertation a constaté que 50 sujets ont été abattus puisque le demandeur a procédé à un abattage en 2016.

Concernant le motif lié à la conception « purement théorique » de la CRMS, elles soutiennent que ce motif a déjà été dénoncé par le Conseil d'État dans son arrêt n° 238.824 du 14 juillet 2017 et est pourtant maintenu par la partie adverse.

Elles reprennent différents motifs des avis successifs de la CRMS en affirmant qu'ils n'ont rien de théorique. Elles affirment que la motivation de l'acte

attaqué procède d'une erreur manifeste d'appréciation et ne répond toujours pas aux préoccupations de la CRMS.

Elles relèvent ainsi, concernant la problématique des hêtres rouges, que ceux-ci sont situés à seulement 3 mètres des constructions et qu'une modification des plans est nécessaire pour assurer leur préservation ainsi que le site classé. Elles constatent qu'en réponse, la partie adverse se contente d'affirmer que le projet maintient une série d'arbres à haute tige, dont certains sont situés à 3 mètres des constructions, sans en tirer aucune conséquence. Elles ajoutent que la première partie intervenante s'est limitée à reculer les limites de son terrain et non les constructions, ce qui ne résout pas la problématique.

Enfin, elles soutiennent que la partie adverse a intégralement vidé l'article 237 du CoBAT de tout effet utile en autorisant la construction de ces deux immeubles alors qu'elle ne démontre aucunement en quoi la CRMS ou la commission de concertation auraient commis une erreur.

V.1.2. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes affirment que la réponse apportée par la partie adverse au moyen est identique à celle formulée dans le cadre du recours en annulation introduit à l'encontre du permis précédent, lequel a été annulé par l'arrêt n° 247.970 du 30 juin 2020. Elles soutiennent que le comparatif des motifs qui ont conduit la partie adverse à délivrer un nouveau permis pour un même projet suffit à démontrer l'illégalité de l'acte attaqué.

Elles sont d'avis que la partie adverse et la commission de concertation, dans son dernier avis, n'entendent donner aucun crédit aux antécédents procéduraux du dossier et en particulier à l'enseignement de l'arrêt précité.

En ce qui concerne la zone Natura 2000, elles indiquent que le seul considérant relevé par la partie adverse a trait à la plantation de haies et que la condition relative à la plantation d'arbres reste purement théorique et imprécise.

Elles considèrent que l'avis de la CRMS n'est pas plus nuancé que ses avis antérieurs et qu'il reste défavorable s'agissant des aménagements réalisés sur les parties non protégées. Elles font, à cet égard, valoir que la CRMS estime toujours que les abattages sont trop importants, qu'il conviendrait de réduire le nombre de dérogations, que le parti architectural choisi ne s'intègre pas dans son cadre bâti et non bâti et que le projet aura un impact sur la valeur paysagère du site.

Enfin, elles ajoutent que le projet laisse peu de place à la pleine terre, de telle manière que la possibilité de planter de nouveaux sujets de même grandeur est limitée.

Selon elles, il semble être soutenu, du moins implicitement, par la partie adverse que le maintien des arbres n'est pas garanti, de telle manière qu'il n'est pas possible d'appréhender la possibilité de replanter.

V.1.3. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes développent leurs arguments comme suit :

« 1. Les parties requérantes ne peuvent que déplorer que la partie adverse s'entête à faire la sourde oreille aux enseignements de votre arrêt et du rapport de Madame l'Auditrice adjointe qui, pourtant, les rappelle. Elles déplorent une nouvelle fois que la partie adverse s'entête, dans son dernier mémoire, à essayer de justifier l'injustifiable.

2. Concernant la motivation de la décision attaquée, il semble être de mauvaise foi de soutenir qu'elle ne serait pas identique aux actes déjà censurés alors même que la comparaison effectuée par les requérantes dès leur requête en annulation permet d'emblée de le constater.

Les parties requérantes s'interrogent sur les motifs réels qui poussent la partie adverse à s'entêter dans son erreur de jugement et à soutenir un projet qui ne peut s'inscrire sur la parcelle concernée, compte tenu des contraintes légales et patrimoniales auxquelles cette parcelle est soumise.

Cet entêtement manifeste et abusif de la partie adverse cause un dommage certain aux parties requérantes et à leur cadre bâti et non bâti.

3. Concernant les cabines techniques, force est de constater que, de l'aveu même de la partie adverse, leur enterrement dépend de la volonté future et incertaine d'un tiers, à savoir le gestionnaire de la voirie, qui n'est autre que la partie adverse, puisqu'elle précise elle-même encore dans son dernier mémoire que "celle-ci sont situées sur l'espace public et ne relèvent pas de la propriété du demandeur ; que, malgré tout, celui-ci en fera la demande aux instances concernées".

4. Concernant les plantations, la partie adverse s'obstine à défendre que sa condition est suffisamment précise alors que son approche a déjà été censurée dans les précédentes procédures et reste fermement contestée.

5. Concernant les nombreuses dérogations, la partie adverse semble les justifier, dans son dernier mémoire, au regard de "la nature du projet" (p. 6). Ce faisant, la partie adverse semble confirmer que le projet n'est pas en adéquation avec la réglementation applicable. Or, c'est précisément ce que devrait faire le projet, tenir compte de la réglementation applicable, et non faire plier la réglementation à ses caractéristiques.

En adoptant une telle position, la partie adverse semble bafouer les textes mêmes qu'elle a adoptés ou approuvés, au bénéfice d'un projet particulier et au détriment du bon aménagement des lieux dont elle est la garante. Une fois de plus, les parties requérantes s'interrogent sur les motifs sous-jacents d'une position aussi déraisonnable et déraisonnée.

6. Concernant la teneur de l'avis de la CRMS, la partie adverse s'obstine à conclure qu'il ne s'agit pas d'un avis conforme et refuse, implicitement, de lui reconnaître une quelconque valeur, en persistant à ne pas en tenir compte ou à le rejeter sans autre forme et sans justification.

7. Concernant la haie d'ifs, la partie adverse semble vouloir faire preuve de créativité dans son dernier mémoire en soutenant qu'elle n'est pas plantée dans la zone de recul du PPAS mais bien en deçà.

D'une part, il s'agit d'une justification *a posteriori* prise pour les besoins de la cause. En effet, pour autant qu'il soit avéré, ce qui n'est pas établi, ce constat n'a jamais été soulevé préalablement par la partie adverse et ne figure pas dans l'acte attaqué.

Par ailleurs, la prescription 5 du PPAS porte :

- D'une part, sur l'obligation de clôturer les zones de clôture :

À suivre la partie adverse dans son dernier mémoire, le projet litigieux ne prévoirait pas de clôturer cette zone de clôture, laquelle se situe à front de l'avenue Alfred Madoux.

Or, cette imposition participe à l'aménagement du quartier tel que voulu par le PPAS en vigueur.

- D'autre part, sur les modes de clôtures, de manière générale (dans et en dehors des zones de clôtures)

Comme explicité en page 47 de leur requête en annulation, les parties requérantes rappellent qu'une haie de 80 cm est prévue dans le projet, conformément au PPAS. Or, il est contesté et contestable que cette haie d'ifs de 80 cm permette de créer un écran de verdure suffisant derrière la chapelle classée qui est d'une hauteur supérieure à 80 cm et avec un immeuble de 13 mètres de haut juste derrière...

La partie adverse semble s'emmêler les pinceaux dans son dernier mémoire en soutenant que cette haie d'ifs n'est pas limitée en hauteur puisqu'elle l'est, d'une part, par le PPAS et, d'autre part, par le permis attaqué.

8. Concernant la démolition du cottage, les parties requérantes relèvent que la partie adverse souligne et semble se rallier à la position de la CRMS qui déplore la perte du cottage sur le plan patrimonial, tout en contestant avoir été infléchie par le poids du fait accompli.

9. Sauf erreur des parties requérantes, il semble que la partie adverse n'ait pas demandé formellement la poursuite de la procédure.

Partant, le premier moyen est fondé. ».

V.2. Appréciation

1. La parcelle destinée à accueillir le projet est située dans la zone de protection du site classé « parc du Manoir d'Anjou, comprenant la petite chapelle à l'entrée avenue Madoux » et du monument classé « certaines parties du Manoir d'Anjou » situé au point culminant du site précité.

2. L'article 237, § 1^{er}, du CoBAT dispose comme suit :

« Dans la zone de protection visée à l'article 228, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation. ».

3. Sauf à priver cette disposition d'effet utile, lorsque les organes consultatifs qu'elle vise ont estimé qu'une construction affecterait la perspective sur un bien classé ou à partir de celui-ci et porterait ainsi atteinte à la zone de protection de ce bien, l'autorité qui entend délivrer un permis en vue de la réalisation des travaux concernés doit exposer dans l'acte les raisons pour lesquelles elle s'écarte de ces avis.

4. Dans le cadre de la nouvelle demande de permis unique pour le projet, introduite le 4 octobre 2018 par la première partie intervenante, la CRMS a émis, le 10 juillet 2019, l'avis défavorable suivant :

« Historique et description du bien

Le domaine du Manoir d'Anjou est un ensemble composé du Manoir d'Anjou, de dépendances et du vaste parc paysager de huit hectares le contenant.

Le manoir est situé au point culminant du site, qui accuse une déclivité de vingt mètres en partant du niveau du manoir vers l'étang. Le plan du château est en forme de U, ouvert vers l'Est. Les façades sont en briques peintes en blanc et contiennent également des éléments en pierre de taille.

Ce domaine, ayant pour origine la forêt de Soignes, présente actuellement l'aspect d'un parc à l'anglaise. Une grande prairie centrale située devant le manoir dégage la perspective jusqu'à l'étang. D'importants massifs arborés bordent cette pelouse, sillonnés eux-mêmes par des chemins asphaltés.

Une ancienne aulnaie, présente dans la partie sud-ouest du parc, témoigne de l'humidité du terrain à proximité de l'étang.

L'intérêt historique de la demeure qui bénéficie depuis 1913 de la dénomination "Manoir d'Anjou" tient essentiellement à la personnalité de ses occupants, Alfred Casimir Madoux, important homme d'affaire à la tête de "l'Étoile belge", un des organes de presse les plus célèbres de son temps, et puis surtout celle de ses successeurs, Philippe VIII, Duc d'Orléans et puis Jean III, Duc de Guise et son fils Henri, Comte de Paris, chefs de file de la maison royale de France en exil qui y séjournèrent de 1913 à 1939 et y menèrent une vie de cour riche en événements familiaux, politiques et mondains.

L'aspect extérieur du château tel qu'il apparaît encore aujourd'hui date principalement de 1885, année où son propriétaire Alfred Madoux transforme sa maison de campagne du "Putdael" en une demeure plus prestigieuse.

Dans un souci de clarté et afin de bien distinguer les zones classées des zones situées en zone de protection, la note explicative détaille une photo aérienne (Bruciel) avec les zones concernées par la présente demande clairement identifiées : en blanc les limites de propriété situées en zone de protection du site classé, en bleu les limites du site classé.



Historique de la demande

La CRMS s'était exprimée sur le projet de construction de deux immeubles à appartements en sa séance du 12/03/2014 : elle y regrettait la démolition du cottage qui avec son jardin s'intègrent parfaitement dans le gabarit de l'avenue Alfred Madoux tout comme le traitement paysager du site protégé. Elle estimait en effet que le cottage constituait, avec l'entrée du site et sa petite chapelle, le point d'amortissement du parc à la forme particulière en entonnoir et le point focal naturel des vues. La CRMS y voyait dès lors une perte tant sur le plan patrimonial que sur le plan urbanistique et paysager. Elle estimait que le projet n'offrait pas les qualités requises en raison de l'implantation des deux immeubles projetés ainsi que du parti adopté pour l'aménagement de leurs abords.

La CRMS s'est ensuite prononcée sur la création d'un nouvel accès carrossable depuis le Val des Espinettes en sa séance du 2/04/2014, mais ce projet n'est pas directement lié à la présente demande.

La CRMS s'est exprimée sur un projet semblable de construction de deux immeubles à appartements en sa séance du 3/06/2015. Cette nouvelle mouture confirmait la démolition du cottage, que la CRMS avait fortement déconseillé à l'occasion de son avis du 12/03/2014, qui modifiera profondément le jardin planté d'arbres à haute tige qui l'entoure et qui constitue un rappel végétal du site du Manoir d'Anjou depuis l'espace public de l'avenue Madoux. Dans ce projet adapté, l'emprise au sol des parties souterraines avait été réduite et la rampe de parking déplacée dans la zone de bâtisse déterminée par le PPAS. Toutefois, les plans modifiés ne donnaient aucune indication sur l'aménagement paysager. La CRMS insistait sur l'importance de conserver les arbres à haute tige qui existent à front de l'avenue ainsi que sur les mesures requises pour le maintien de toutes les plantations existantes en périphérie de la zone d'intervention ; or certains sujets se situaient à moins de trois mètres des zones à creuser (parking, rampe de parking et égouts) ce qui ne garantissait pas leur conservation. La CRMS y réitérait sa demande d'éloigner les parties construites de l'entrée du Manoir et de la petite chapelle et ajoutait qu'il serait souhaitable de dégager l'espace public de tout dispositif gênant à cet endroit (boîtes électriques, etc.).

Une précédente version du projet de la présente demande a été autorisée par un arrêté du Gouvernement du 4/02/2016 qui a été suspendue par [l'arrêt] du Conseil d'État (n° 236.942) du 27 décembre 2016, puis retiré et remplacé par un arrêté du Gouvernement du 11/05/2017, à son tour suspendu par l'[arrêt] du Conseil d'État (n° 238.824) du 14/07/2017.

Suite à l'arrêté du Gouvernement du 4/02/2016 et avant sa suspension, le cottage a été démoli. L'arrêté du gouvernement du 11/05/2017 acte cette démolition.

La CRMS s'est exprimée sur la transformation et la réaffectation de la chapelle sise dans le site classé près du Manoir en centre de jour pour moins valides en sa séance du 22/04/2015, suite à une demande de complément d'information décidée en sa séance du 25/02/2015. Le permis d'urbanisme a été délivré le 15/01/2016.

Analyse de la demande

Le projet global porte sur :

- La construction de deux immeubles à appartements (sept appartements chacun) R+3 et d'un parking commun pour les deux immeubles d'un niveau en sous-sol, dans la zone de protection du et jouxtant le site classé.
- La restauration de l'accès voisin au site classé du Manoir d'Anjou, de la potale mitoyenne ainsi que du verger du Manoir, dans l'emprise du site classé.

Pour les parties protégées :

1. La conservation de la rangée de conifères sur le latéral gauche en entrant. Les couronnes des vieux cyprès existants seraient remontées par suppression du bois mort.

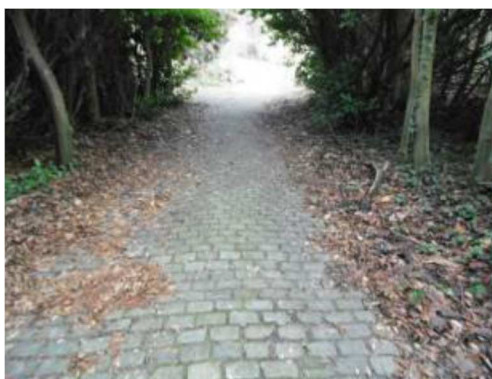
- Cette haie persistante joue le rôle de filtre visuel pour les riverains depuis des années.

2. La restauration de l'allée en pavés de pierre naturelle à partir du trottoir et sa prolongation jusqu'au croisement des chemins.

- Le chemin actuellement déformé dans sa longueur (racines des cyprès voisins) et transversalement (les bords sont en creux) aboutit au croisement en asphalte.

3. La plantation d'un alignement d'arbres fruitiers côté sud du verger jusqu'au portail.

- La végétation actuelle serait non qualitative, envahissante et couvre le chemin d'un tunnel sombre.



4. Auprès du verger à regarnir, le remplacement de la végétation horticole et invasive (*Prunus laurocerasus* et *Aucuba*) par un mélange d'arbustes indigènes et l'abattage de dix épicéas ainsi que de quatre érables de hautes tiges.

- Le remplacement d'une végétation qualifiée de non qualitative par des arbustes à développement limité permettra d'atténuer les vues directes.

5. Le dégagement et la restauration de la potale et du pilastre ainsi que le fleurissement avec des vivaces.

- Quelques réparations, notamment du socle en briques, semblent nécessaires ; l'arrière-plan végétal sombre met la potale en valeur et le fleurissement serait assuré par des vivaces.

Pour les parties non protégées :

6. La rangée de cinq cabines techniques réparties sur deux mètres sur la bordure et en zone de protection du site classé serait dégagée afin de dégager la potale de tout encombrement visuel.



7. 35 arbres sont proposés à l'abattage, dont 17 situés sur l'implantation des deux immeubles à appartements projetés et sur l'emprise de la déviation de l'égout existant, et 18 pour des risques d'instabilité, de chutes de branches et en vue de diversifier la lisière nouvellement plantée.

8. Les deux immeubles à appartements projetés sont à vocation uniquement résidentielle et présentent deux étages supérieurs ainsi qu'un troisième plus en retrait. Ils comportent chacun sept logements. Chacun des immeubles serait géré de manière autonome (entrée, circulation verticale, ...), leur sous-sol est commun avec 29 emplacements de parking pour véhicules motorisés (24 pour voitures et 4 pour motos), un local vélo, un local pour le dépôt de poubelles, 14 caves, deux locaux compteurs et deux locaux pour des poussettes.

9. Pour ce qui concerne les abords des immeubles à appartements, des jardins sont aménagés et accessoires aux logements situés au rez-de-chaussée, délimités entre eux, et des terrains voisins par des haies arbustives. On trouve également les terrasses accessoires aux logements du rez-de-chaussée, les voies d'accès piétons aux immeubles ainsi que la rampe d'accès au parking souterrain.

Avis

A. Pour les éléments de la demande situés dans la zone du site classé :

1. La CRMS n'est pas en faveur de la conservation de la rangée de conifères sur le latéral gauche en entrant pour les raisons suivantes :

- Les cyprès constituant cette rangée sont une essence non indigène, ce qui n'est pas adéquat en regard de la grande proximité du site Natura 2000.

- Les couronnes des vieux cyprès existants seraient remontées par suppression du bois mort, ce qui apparaît nuisible à leur stabilité future.

- D'importantes racines affleurent déjà entre les pavés et ne pourront que continuer leur œuvre, leur éventuelle suppression dans le cadre de la restauration de l'allée nuira gravement à la stabilité et à la survie des arbres concernés.

- Étant donné que cette haie persistante joue depuis des années le rôle de filtre visuel pour les riverains, son remplacement par une haie, persistante également, d'une espèce indigène comme de l'if constituerait une solution adaptée.



2. La CRMS soutient la restauration de l'allée en pavé de pierre naturelle à partir du trottoir et sa prolongation jusqu'au croisement des chemins.

- La praticabilité de cette allée étant altérée, cette restauration ainsi que le remplacement de l'asphalte au croisement par ce même revêtement de qualité constituent une amélioration de l'existant. La CRMS demande que toutes les caractéristiques de l'allée, dont les dimensions, la mise en œuvre traditionnelle et le profil bombé, soient préservées.

3. La CRMS soutient la plantation d'un alignement d'arbres fruitiers côté sud du verger jusqu'au portail.

- La haie composée de buissons indigènes et rythmée d'arbres fruitiers constitue une plus-value à la perspective au départ de la grille d'entrée. Toutefois, la CRMS demande de prendre en compte le choix des espèces et des variétés afin de préserver l'effet des arbres fruitiers hautes tiges dépassant la haie horizontale.

4. La CRMS soutient le remplacement de la végétation horticole et invasive (*Prunus laurocerasus* et *Aucuba*) par un mélange d'arbustes indigènes.

- Le remplacement d'une végétation non qualitative par des arbustes à développement limité devrait permettre de filtrer les vues. Les érables de hautes tiges n^{os} 6 et 7 pourraient également être supprimés de l'espace dévolu au verger.

5. La CRMS soutient le dégagement et la restauration de la potale et du pilastre, et le fleurissement avec des vivaces.

- Quelques réparations, notamment du socle en briques, sont nécessaires. L'arrière-plan de végétation sombre met la chapelle en valeur et le fleurissement gagnera à être assuré par des vivaces. Toutefois, la CRMS attire l'attention sur certaines différences constatées entre les plans fournis :

- Sur le plan PU 103, l'if n° 47 au sud-ouest de la potale et le thuya (n° 48 ?) au sud-est de la potale sont conservés alors que sur le plan PU 04 seul l'if n° 47 subsiste et l'arrière-plan est visiblement constitué d'une haie vive dont la composition n'est pas précisée.
- Dans le but de conserver l'arrière-plan sombre mettant la potale en valeur, la CRMS considère que la plantation d'une nouvelle haie en if constituerait une solution de qualité.

B. Pour les éléments de la demande situés dans la zone de protection du site classé :

6. Les cabines techniques à côté de la potale.

- La rangée de cinq cabines techniques réparties sur plus de deux mètres à droite de la potale figure sur le plan PU 04 mais ne figure pas sur le plan PU 03. La CRMS demande que l'enterrement des cabines techniques soit envisagé et étudié.

7. Par ailleurs, la CRMS estime le tribut des abattages (17 sujets situés sur l'implantation des deux immeubles à appartements et sur l'emprise de la déviation de l'égout existant, et 18 sujets pour des risques d'instabilité, de chutes de branches et en vue de diversifier la lisière nouvellement plantée) et la suppression d'éléments végétaux projetés trop importants.

8. La construction de deux immeubles à appartements.

La CRMS regrette fortement la démolition du cottage et les conditions administratives dans lesquelles cela s'est déroulé ; il s'agit d'une perte importante et irréversible pour le patrimoine local et l'ensemble composé par le Manoir d'Anjou et son parc. Le règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) Plateau de Stockel, mis en œuvre après la démolition du cottage, aurait probablement attribué une valeur patrimoniale majeure ou remarquable au cottage, participant pleinement à la valeur typologique, stylistique, paysagère du Manoir d'Anjou et de son site. En outre, la CRMS estime que le vocabulaire architectural des deux immeubles à appartements projetés ne s'intègre ni à la qualité architecturale, typologique et paysagère du site du Manoir d'Anjou ni, plus largement, à celle du quartier et des abords. La CRMS constate aussi que le projet s'accompagne de 7 dérogations (!) (page 9 Projet "MAD 18830" Note explicative du 15/09/2018), ce qui n'est pas acceptable. Elle demande que le projet s'organise au minimum sans dérogation et avec un souci d'intégration important, le site ayant déjà été suffisamment mis à mal.



Stockel. — L'Entrée du Manoir d'Anjou. — Ingang van het kasteel van Anjou

9. L'aménagement des abords directs des deux immeubles à appartements avec chemins d'accès directs à partir de l'avenue Alfred Madoux, la rampe menant au parking souterrain, mais surtout les terrasses en revêtement dur et les jardins clôturés des appartements situés au rez-de-chaussée provoque un impact négatif sur la qualité et l'intégrité paysagère existante, nonobstant le besoin d'un sérieux projet d'entretien et de restauration des éléments paysagers en place. L'impact sur le site classé (Natura 2000) sera inévitablement de nature à diminuer la valeur paysagère du site dans son ensemble (parties classée et non classée). La CRMS rappelle, à toutes fins utiles, que la parcelle concernée se situe avenue Madoux, reprise comme voirie devant assurer un rôle de continuité verte dans le PRDD au niveau des Maillages Vert et Bleu. ».

5. Par ailleurs, la commission de concertation a donné un avis favorable conditionnel le 24 septembre 2020, en considérant notamment ce qui suit :

« Considérant que le bâtiment style cottage, précédemment établi sur la parcelle et datant d'avant le 01/01/1932, a été démoli suite au permis du 09/02/2016 délivré par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et suspendu par [l'arrêt du] Conseil d'État n° 236.942 avant d'être retiré par le gouvernement le 11/05/2017 en faveur d'un nouvel arrêté ;

Considérant qu'au terme de la procédure de classement du Site du Manoir d'Anjou, cette construction n'a pas été classée, contrairement au "Manoir", son parc et la chapelle sise le long de l'avenue Madoux et ce malgré la demande formulée en ce sens par la commune de Woluwe-Saint-Pierre comme rappelé par la commission de concertation en son avis du 25 juin 2015 ; que l'arrêté du Gouvernement du 8 mai 2014 classant comme monument certaines parties du Manoir d'Anjou et comme Site son parc sis rue au Bois, 365b et 365 à Woluwe-Saint-Pierre ne vise d'aucune manière le "cottage" ni dans la description du site et des bâtiments en faisant partie ni dans la description de l'intérêt au classement ;

Considérant que si tout bâtiment ancien revêt par nature un caractère pittoresque et patrimonial au sens large du terme (qui "fait partie de l'héritage du passé"), il ne présente pas nécessairement un intérêt au sens de la police des monuments et des sites ni un gage de qualité architecturale ou de bonne conservation ; qu'en l'espèce, il a été décidé, dans le cadre de la procédure de classement du site du Manoir d'Anjou d'exclure de la mesure de classement, la protection du "cottage", cette décision étant depuis lors devenue définitive, n'ayant fait l'objet d'aucun recours ; qu'il ne peut dès lors être soutenu que cette construction présenterait un intérêt justifiant sa protection ; que, par ailleurs, ce "cottage" a subi de nombreuses transformations et connu divers usages qui ont encore plus altéré l'intérêt éventuel qu'il aurait pu présenter en théorie : le rapport d'incidence souligne ainsi, sans avoir été sérieusement contredit durant la procédure d'instruction de la demande, que ce bâtiment a subi de nombreuses transformations et ajouts de volumes secondaires peu intéressants et/ou qui ont dénaturé la composition des façades de même que l'ajout peu heureux d'une échelle fixe de secours et le fait que des colombages ont été ajoutés à une construction qui lors de sa conception n'en comportait pas ;

Considérant que toute trace du passé ne peut par ailleurs empêcher l'évolution de la cité et la réalisation de projets destinés à répondre à des besoins contemporains ;

Considérant qu'au vu des éléments qui précèdent, la démolition réalisée de la construction existante sur la parcelle destinée à accueillir le projet, à l'abandon et sans que le gouvernement ne lui accorde un intérêt particulier, est dès lors admissible ;

Considérant l'avis de la CRMS du 26/07/2019 qui précise que :

[...];

Considérant que, dans son avis, la CRMS a estimé que l'implantation du projet pourrait porter atteinte aux biens protégés, particulièrement du fait que l'implantation d'un des deux immeubles prévus se situerait trop près de l'entrée du site et de la petite chapelle située entre cette entrée et la parcelle concernée par le projet ;

Considérant que ces éléments résultent d'une vision purement théorique de la situation, sans avoir égard aux circonstances concrètes de fait existant actuellement ; qu'en raison de la grande déclivité du domaine considéré (selon l'arrêté de classement, le site présente une déclivité de 20 mètres en partant du Manoir – environ 80 mètres d'altitude – pour arriver à l'étang – environ 60 mètres d'altitude) et du développement important des parties boisées du parc du "Manoir d'Anjou", il n'y a pas de réelles vues ou perspectives possibles du Manoir sur la parcelle destinée à accueillir le projet ni de celle-ci sur le Manoir ; que le projet ne modifie pas cette situation étant donné qu'il conserve la grande majorité des arbres plantés en fond de parcelle ; que, de même, et pour les mêmes motifs, depuis divers points de l'avenue Madoux, notamment ceux situés face à la parcelle concernée par le projet, aucune atteinte à une perspective sur les biens classés n'apparaît ; qu'enfin, s'agissant de l'entrée au site et de la chapelle située le long de l'avenue Madoux, l'implantation prévue par le projet pour la construction des immeubles et particulièrement pour la construction de l'immeuble de gauche ne cause pas d'avantage d'atteinte, l'entrée au site est en effet étroite, longue et arborée en partie, il est acté que des arbres ont été abattus le long du chemin sans autorisation mais une replantation y est prévue ; quant à la chapelle, de très petite dimension, il est prévu à l'actuelle demande une replantation d'une haie d'ifs derrière celle-ci, créant un écran de verdure entre cet édifice et les nouvelles constructions ; et, comme le notait la CRMS dans son avis, la chapelle est, de plus, déjà implantée dans un contexte urbain, notamment au vu de la présence de plusieurs "boîtes d'électricité" situées devant celle-ci, qui ont un impact bien plus important sur la perception visuelle de la chapelle que ce qui se trouve ou se trouvera derrière l'écran de verdure replanté ; que l'impact visuel sur le patrimoine protégé dû à l'implantation prévue des constructions projetées apparaît ainsi marginal ;

Considérant que le terrain sur lequel le projet trouve à s'implanter est repris au sein du PPAS IX/6 en zone de construction à destination publique (Zone F – bloc A), en zone de cours et jardins (Zone D) et en zone de recul (Zone C) et que l'article 4 relatif à la zone de construction à destination publique détermine comme suit la destination des blocs A : [...]

Que le collège d'urbanisme avait déduit, lors du précédent permis similaire, de cette prescription que

"(...) dans la mesure où le terme "double" se définit comme "ce qui est formé de deux choses identiques (petit Robert)", il n'est dès lors pas question ici d'une alternative possible entre une affectation à destination publique ou une affectation de type résidentiel, mais bien de la nécessité de la présence obligatoire des deux affectations, que, par ailleurs, dès le moment où la parcelle se situe dans une zone intitulée "à destination publique", on voit mal comment une seule affectation résidentielle pourrait absorber toute la superficie capable de cette zone ;

Qu'il en résulte qu'en ne répondant pas à cette double destination, la demande déroge à une donnée essentielle du PPAS à laquelle aucune autorité ne peut déroger ;"

Considérant que cette interprétation ne prend en considération qu'un sens restrictif donné au terme "double" sans avoir égard au sens qu'on peut lui donner en matière d'aménagement du territoire ;

Qu'ainsi, en matière de planification, ces notions font écho à la distinction généralement utilisée d'affectation principale et d'affectation secondaire prévues dans les prescriptions des plans ; que l'exemple donné par la prescription particulière 4 applicable à la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) est à cet égard éclairant puisque cette prescription dispose notamment que : "ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectifs ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1000 m²" ;

Que si les quatre affectations reprises dans cette prescription sont toutes semblables, de même nature, de niveau identique et qu'il s'agit là des affectations principales de cette zone, toutefois aucune interprétation jusqu'à ce jour n'a cependant estimé devoir en conclure que chaque zone de forte mixité au PRAS devrait impérativement comprendre ces quatre affectations, qu'il découle de ce qui précède que sont autorisées dans la zone concernée par le projet tant les constructions de bâtiments ayant un caractère de destination publique (écoles, collèges, églises, chapelles, bureaux de poste, maison de repos, *etc.*) que les constructions d'habitations résidentielles mais sans que nulle part ne soit imposée la construction à la fois d'un bâtiment ayant un caractère de destination publique, d'une part, et d'une habitation résidentielle, d'autre part ;

Considérant qu'en tout état de cause, le terrain concerné ne constitue qu'une toute petite partie de ladite zone de construction à destination publique (Zone F – bloc A) du PPAS qui correspond à l'"Institut du Bon pasteur" comprenant aujourd'hui les bâtiments de l'ICHEC ainsi que les bâtiments partiellement classés appartenant à la "Fraternité du Bon pasteur" ; qu'historiquement, cet ensemble, y compris la zone de parc située entre les deux parties de la zone F – bloc A appartenait à un même propriétaire ; que la zone a dès lors été conçue au PPAS dans sa globalité, en tenant compte de sa vocation caractéristique consacrée à des équipements scolaires et religieux ainsi qu'à des habitations résidentielles ; que le bloc A principal comprend d'ailleurs encore à ce jour plusieurs logements (une dizaine) tandis que le bloc concerné ne comporte depuis toujours que du logement, sous forme, initialement, d'une conciergerie et par la suite de logements pour étudiants ;

Considérant que la coexistence des deux types de destinations dans la zone F – bloc A du PPAS n'est dès lors nullement mise à mal par le projet envisagé ;

Considérant que l'avis de l'IBGE, demandé au vu de la présence d'une zone Natura 2000 à moins de 60 m, est énoncé comme suit :

[...] ;

Considérant que le fonctionnaire délégué se rallie à l'avis de l'IBGE ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/08 au 14/09/2020 ;

Vu les 106 réclamations introduites durant l'enquête publique et la pétition de 533 signatures portant sur :

[...] ;

Considérant que le projet déroge aux articles suivants du PPAS IX/6 :

- 2.3. largeur,
- 2.4. hauteur,
- 2.5. toiture,

- 2.6. corniche ;

Considérant que le projet déroge aux articles suivants du RRU :

- article 8, Titre I (hauteur),
- article 11, Titre I (zone de recul),
- article 3, Titre VIII (conception parking) ;

Considérant que le fonctionnaire délégué juge acceptable les dérogations à l'article 8, Titre I^{er} du RRU et à l'article 2.4 du PPAS :

- Le gabarit projeté est inférieur à la hauteur maximale de 13.00 m autorisé par le PPAS ; la moyenne des constructions entourant le terrain d'implantation est d'environ 11.5 m, soit environ 0.56 m de moins que la hauteur des constructions projetées ; que cette dérogation est minime ;
- De nombreux immeubles du quartier sont des villas d'un gabarit relativement important ou des immeubles à appartements ; le gabarit des constructions projetées dans la demande ne dénote pas de manière importante par rapport à celui du quartier et ce d'autant plus que la parcelle destinée à accueillir ce projet est sise le long de l'avenue Madoux, voirie importante reliant l'avenue de Tervueren à la place Dumon et caractérisée par une grande largeur (environ 25 mètres de façade à façade) ;
- Par ailleurs les constructions situées le long de l'avenue Madoux ne constituent pas un front bâti continu mais au contraire des constructions pour la plupart isolées les unes des autres ; qu'il en découle l'existence d'une certaine distance entre les constructions, ce qui a pour conséquence d'atténuer fortement l'impact éventuel d'un différentiel de hauteur entre ces constructions ;

Considérant que le fonctionnaire délégué juge également acceptable les dérogations aux articles 2.5 et 2.6 du PPAS.

- L'architecture à toits plats proposée dans le projet permet un jeu de volume qui participe à la dynamique du gabarit proposé et s'intègre davantage au contexte urbanistique ; de plus, le dernier niveau est traité en recul et l'ensemble des toits plats sont des toitures vertes ;
- Le quartier est caractérisé par l'existence d'un nombre important de différents types de toitures ; ainsi, à proximité de la parcelle concernée par le projet, de part et d'autre de celui-ci, certains immeubles sont dotés de toitures plates, notamment sur la partie de l'avenue Madoux en direction de l'avenue de Tervueren (par exemple l'immeuble sis 27, avenue Madoux) mais également, sur la partie de l'avenue Madoux allant vers la place Dumon (par exemple, les immeubles sis 147-145 ; 143-141 et 139, avenue Madoux) et d'autres, dotés de toitures à versants, présentent des inclinaisons et caractéristiques propres très variables (pans totalement inclinés, pans partiellement inclinés avec sommet de toiture plat, toiture à la mansard...), il n'existe dès lors pas d'uniformité entre les toitures des immeubles du quartier ni une toiture qui pourrait être qualifiée de caractéristique des bâtiments existants dans le voisinage, en tout état de cause, rien empêche qu'un urbanisme évolutif admette des toitures plates, dès lors que celles-ci répondent à des impératifs nouveaux ou à des objectifs contemporains de l'urbanisme (par exemple toitures vertes) sans dénaturer l'harmonie d'un quartier ;
- Les corniches nécessaires à une architecture de toits à versants n'ont pas lieu d'être, en effet, l'architecture proposée s'affirme avec des plans horizontaux, des éléments de pleins et de vides et des toitures plates ;

Considérant que le gabarit et l'architecture proposés permettent, en fragmentant les volumes, de renforcer la dynamique de la composition, tout en affirmant le caractère contemporain ;

Qu'ainsi, les dérogations à l'article 8, Titre I^{er} du Règlement régional d'urbanisme et aux articles 2.4, 2.5 et 2.6 du plan particulier d'affectation du sol n° IX/6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Considérant que les espaces intérieurs pourraient être améliorés aussi bien en termes d'aménagement que fonctionnellement, que des éléments structurels se retrouvent parfois au milieu de pièces de vie et que cela nuit à la qualité des appartements ;

Considérant la dérogation sollicitée à l'article 2.3, b), du PPAS IX/6 (largeur maximale) ;

Considérant que, suivant cet article, une largeur maximale de bâtisse équivalente au 2/3 de la largeur de la parcelle est autorisée, avec toutefois un maximum de 24 m ;

Considérant que la largeur cumulée des deux immeubles sur la parcelle est de 37.8 m ; que cette dérogation est conséquente ;

Considérant cependant que l'espace laissé libre entre les deux immeubles permet d'amoindrir cette forte largeur ;

Considérant le manque d'aménagement au rez-de-chaussée de cette zone et la présence d'une haie séparative sans fonction réelle ;

Considérant également qu'une bouche de ventilation du parking est présente au sol, qu'il convient de la faire passer par le bâtiment afin de ne pas nuire au bon aménagement des espaces extérieurs ;

Considérant que l'interstice doit être aménagé au sol afin de rendre cet espace agréable et fonctionnel et avec un réel intérêt paysager ;

Considérant donc que la dérogation à l'article 2.3, b), du PPAS est accordée pour les raisons évoquées ci-dessus ;

Considérant que deux locaux vélos sont prévus en zone de recul, créant une dérogation à l'article 11, Titre I^{er} du RRU ainsi qu'à l'article 5,1. du PPAS IX/6 ;

Considérant que ces locaux vélos pourraient être intégrés au rez-de-chaussée des deux immeubles afin de garder les qualités végétale et paysagère propres aux zones de recul ;

Considérant donc que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant la réalisation d'un parking de 25 emplacements voitures et 4 emplacements motos ;

Considérant que les places de stationnement 14, 16 et 18 sont impraticables et ne relèvent pas d'un aménagement correct des lieux, créant une dérogation à l'article 3, Titre VIII du RRU ;

Considérant, de plus, que la situation actuellement proposée de 14 logements ne réclame pas autant de places de parking, conformément au minima du RRU ;

Considérant également que les places précédemment mentionnées sont extrêmement proches de la chapelle classée et que les travaux de déblaiement des terres risquent d'endommager la stabilité de cet édifice patrimonial ;

Considérant que la partie du parking sous les terrasses doit être ramené dans l'emprise des bâtiments et que les zones de terrasses doivent rester perméables ;

Considérant que la terrasse supérieure au niveau du rez-de-chaussée devrait être déplacée afin de privilégier un bel aménagement extérieur à l'arrière de la chapelle,

créant un rapport plus harmonieux entre l'édifice classé et la nouvelle construction ;

Considérant qu'aucune isolation acoustique ne semble prévue au mur de séparation entre la pente d'accès au parking et les logements ;

Considérant que l'ajout d'une isolation acoustique à ce mur susmentionné semble indispensable pour le confort de vie des appartements concernés ;

Considérant que le projet maintient en partie la série d'arbres à haute tige qui se situent actuellement à front de l'avenue ; que, selon les plans, certains sujets se situent à moins de 3 m des zones de construction ;

Considérant que la demande comporte l'abattage de 35 arbres, certains pour des raisons d'implantation du projet, d'autres à cause de leur état phytosanitaire ou du risque de chute de branches ;

Considérant la sensibilité de la demande au vu de son caractère arboré terminant le parc du Manoir d'Anjou, d'une part, et la proximité à un site Natura 2000, d'autre part ;

Considérant qu'il y a lieu de replanter un minimum de 35 arbres et arbustes (équivalent à l'abattage) de maturité suffisante pour tendre à un bénéfice équivalent aux sujets actuellement en place ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le système de bassins d'orage enterrés au profit de systèmes moins énergivores à la construction et plus respectueux du cycle naturel de l'eau ;

Considérant qu'il y a lieu d'augmenter la capacité des citernes et prévoir une réutilisation de l'eau de pluie plus innovante que le simple nettoyage/arrosage des communs ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est constructible dès lors que située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ; qu'il y a toutefois lieu de concilier les intérêts en présence en disposant que toutes les mesures devront être prises pour maintenir ou remplacer par des sujets de même grandeur tous les arbres situés sur le périmètre de la parcelle ainsi que les arbres situés le long de l'avenue Madoux et dont la présence n'empêchera pas l'accès aisé aux immeubles et au parking souterrain tant pour les piétons que pour les véhicules ;

Considérant ainsi que, moyennant le respect de ces conditions, le projet peut également être autorisé au vu de cette problématique particulière ;

Considérant l'avis du SIAMU du 23/08/2018 [...] auquel il y a lieu de se conformer,

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Maintenir ou remplacer par des sujets de même grandeur tous les arbres présents sur le périmètre de la parcelle et la série d'arbres à haute tige qui se situent actuellement à front de l'avenue Madoux à l'exception de ceux qui empêcheraient le passage des piétons ou des véhicules vers les entrées et l'accès au parking des deux villas à appartements, étant expressément prescrit que tout abattage d'un des sujets à haute tige existant devra être compensé par la plantation de nouveaux sujets d'espèces indigènes de même grandeur ;

- Entretenir et gérer l'espace non bâti sans l'utilisation de produits phytosanitaires (pesticides herbicides, ...) ; utiliser des revêtements

chimiquement neutres (pas de dolomie) comme, par exemple, du porphyre concassé ;

- Limiter la pollution lumineuse sur l'ensemble de l'espace extérieur en utilisant un éclairage de type LED de couleur ambre et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et en maintenant les limites du site sans éclairage ;

- Supprimer les locaux vélos de la zone de recul ;

- Éliminer les places de parkings 14, 16 et 18 au profit de pleine terre et supprimer la terrasse surplombant ces places ;

- Laisser des terrasses au sol sur plot ou à joints ouverts afin d'assurer la perméabilité de la zone ;

- Limiter l'emprise du parking à la surface au sol des bâtiments, excepté à l'interstice entre eux deux afin de ne pas dédoubler les pentes d'accès ;

- Prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio dont 10 % accessible aux vélos cargos et tendre à la norme de 2 m² par vélo ;

- Isoler acoustiquement le mur de séparation de la rampe d'accès au parking des logements ;

- Déplacer la bouche de ventilation se trouvant au sol à l'interstice entre les deux bâtiments à l'intérieur de l'un de ceux-ci ;

- Revoir l'aménagement de certains logements afin que des éléments structurels ne retombent pas en plein milieu de locaux viables ;

- Tenir intégralement compte de l'avis de la CRMS pour la partie classée ;

- Concernant la partie classée du site, fournir des plans "as built" concernant :
 1. le remplacement de la haie de cyprès par une haie persistante d'une espèce indigène comme de l'if ;
 2. la restauration de l'allée en pavés de pierre naturelle à partir du trottoir et sa prolongation jusqu'au croisement des chemins selon la mise en œuvre traditionnelle en respectant le profil bombé ;
 3. La conservation de l'arrière-plan sombre mettant la potale en valeur, par la plantation d'une nouvelle haie (en if par exemple) ;

- Remplacer la haie de cyprès par une haie, persistante également, d'une espèce indigène comme de l'if ;

- Lors de la restauration de l'allée à partir du trottoir ainsi que du remplacement de l'asphalte au croisement par ces mêmes pavés de pierre naturelle, conserver toutes les caractéristiques de l'allée, telles que le profil bombé, les dimensions et la mise en œuvre traditionnelle ;

- Remplacer la végétation horticole et invasive (*Prunus laurocerasus* et *Aucuba*) par un mélange d'arbustes indigènes et supprimer les érables de haute tige n^{os} 6 et 7 de l'espace dévolu au verger ;

- Après abattage des érables n^{os} 6 et 7, compléter le verger par la plantation des trois poiriers et deux pommiers de haute tige ainsi que de deux noyers prévus au plan PU 103 ;

- Installer une haie composée de buissons indigènes et rythmée d'arbres fruitiers au départ de la grille d'entrée en créant l'effet des arbres fruitiers haute tige dépassant la haie horizontale ;
- Dégager et restaurer la potale et le pilastre, et en effectuer le fleurissement avec des vivaces, tout en conservant l'arrière-plan sombre par la plantation d'une nouvelle haie d'ifs ;
- Étendre la gamme des variétés fruitières en pommes et poires à intégrer au verger ainsi qu'à l'alignement créé le long de l'allée d'entrée afin d'en assurer la compatibilité de pollinisation suivant les règles de l'art ;
- Concernant la partie non classée du site, envisager l'enterrement des cinq cabines techniques ;
- Mettre en œuvre les mesures d'atténuation figurant aux pages 37-38 de l'évaluation appropriée Natura 2000 ;
- Assurer la continuité des couloirs écologiques en mettant en place des dispositifs de délimitation de parcelle perméable à la faune et à la flore en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;
- Mettre en place une gestion de l'eau à la parcelle en privilégiant l'infiltration, l'évapotranspiration et ou le tamponnage des eaux dans l'espace paysager autour des nouveaux bâtiments ou vers l'étang du manoir d'Anjou (sous réserve de l'accord du propriétaire et/ou du gestionnaire) ;
- Fournir à la division eau de Bruxelles Environnement une note technique sur la gestion de l'eau pluviale à la parcelle pour approbation ;
- Maximaliser les usages de l'eau pluviale et mettre en place toute autre technique d'utilisation rationnelle de l'eau ;

La dérogation à l'article 8, Titre I^{er} du RRU est accordée par le fonctionnaire délégué ;

La dérogation à l'article 2.4, a), du PPAS IX/6 est accordée ;

La dérogation à l'article 2.5 du PPAS est accordée ;

La dérogation à l'article 2.6 du PPAS est accordée ;

La dérogation à l'article 2.3, b), du PPAS IX/6 est accordée ;

La dérogation à l'article 11, Titre I^{er} du RRU est refusée par le fonctionnaire délégué ;

La dérogation à l'article 5.1. du PPAS est refusée ;

La dérogation à l'article 3, Titre VIII du RRU est refusée par le fonctionnaire délégué. ».

6. Le permis attaqué est notamment motivé comme suit :

- « Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien l'avis favorable des directions du patrimoine culturel et de l'urbanisme émis lors de la commission de concertation du 24/09/2020 ;

Considérant que, suite à la commission de concertation, il a été fait application de l'article 191/1 par le fonctionnaire délégué en vue de répondre aux remarques émises lors de la commission de concertation ;

Considérant que les conditions imposées par le fonctionnaire délégué dans son courrier du 16/10/2020 sont les suivantes :

- Supprimer les locaux vélos de la zone de recul ;
- Prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio dont 10 % accessible aux vélos cargos et tendre à la norme de 2m² par vélo ;
- Éliminer les places de parkings 14, 16 et 18 au profit d'une zone de pleine terre et supprimer la terrasse surplombant ces places ;
- Limiter l'emprise du parking à la surface au sol des bâtiments et à la zone comprise entre les deux bâtiments ;
- Couvrir les terrasses au sol par des revêtements perméables (dalles sur plot ou à joints ouverts) ;
- Isoler acoustiquement le mur de séparation de la rampe d'accès au parking des logements ;
- Déplacer la bouche de ventilation se trouvant au sol entre les deux bâtiments et l'intégrer dans les bâtiments ;
- Revoir l'aménagement de certains logements ou la position de certains éléments structurels afin qu'ils ne pénalisent ni ne compromettent l'aménagement de locaux habitables (ex : villa 2 appartement D2...) ;
- Tenir intégralement compte de l'avis de la CRMS joint pour la partie classée, soit :
 - Remplacer la haie de cyprès par une haie, persistante également, d'une espèce indigène comme de l'if ;
 - Lors de la restauration de l'allée à partir du trottoir ainsi que du remplacement de l'asphalte au croisement par ces mêmes pavés de pierre naturelle, conserver toutes les caractéristiques de l'allée tels que le profil bombé, les dimensions et la mise en œuvre traditionnelle ;
 - Remplacer la végétation horticole et invasive (*Prunus laurocerasus* et *Aucuba*) par un mélange d'arbustes indigènes et supprimer les érables de haute tige n^{os} 6 et 7 de l'espace dévolu au verger ;
 - Après abattage des érables n^{os} 6 et 7, compléter le verger par la plantation des trois poiriers et deux pommiers de haute tige ainsi que deux noyers prévus au plan PU 103 ;
 - Installer une haie composée de buissons indigènes et rythmée d'arbres fruitiers au départ de la grille d'entrée en créant l'effet des arbres fruitiers haute tige dépassant la haie horizontale ;
 - Dégager et restaurer la potale et le pilastre, et en effectuer le fleurissement avec des vivaces ;
- Concernant la partie classée du site, fournir des plans "as built" concernant :
 1. le remplacement de la haie de cyprès par une haie persistante d'une espèce indigène comme de l'if ;
 2. la restauration de l'allée en pavés de pierre naturelle à partir du trottoir et sa prolongation jusqu'au croisement des chemins selon la mise en œuvre traditionnelle en respectant le profil bombé ;
 3. la conservation de l'arrière-plan sombre mettant la potale en valeur, par la plantation d'une nouvelle haie ;
- Concernant la partie non classée du site, envisager l'enterrement des cinq cabines techniques ;
- Assurer la continuité des couloirs écologiques en mettant en place des dispositifs de délimitation de parcelle perméable à la faune et à la flore en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;

- Mettre en place une gestion de l'eau à la parcelle en privilégiant l'infiltration, l'évapotranspiration et ou le tamponnage des eaux dans l'espace paysager autour des nouveaux bâtiments ou vers l'étang du manoir d'Anjou (sous réserve de l'accord du propriétaire et/ou du gestionnaire) et par après soumettre pour approbation une note technique sur la gestion de l'eau pluviale à la division eau de Bruxelles Environnement. Maximiser également les usages de l'eau pluviale ;
- Tenir compte de l'avis ANLH joint au présent courrier et modifier les plans en conséquence ;

Considérant que le demandeur a introduit des pièces complémentaires en date du 05/03/2021 en vertu de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire afin de répondre aux exigences imposées par le fonctionnaire délégué ;

Considérant que les documents et plans complémentaires répondent aux conditions imposées ;

Considérant que les deux locaux vélos ont été supprimés de la zone de recul afin d'éviter deux dérogations au PPAS et une au RRU tout en laissant un total de 31 emplacements vélos au sous-sol dont 5 emplacements pour vélos-cargos ;

Considérant que 4 emplacements de parking ont été supprimés afin de limiter la zone de parking à l'emprise au sol des deux villas et à leur liaison, que les emplacements de stationnements motos ont été remplacés par des emplacements pour vélos-cargos, ramenant le total à 21 emplacements de stationnement ;

Considérant que le revêtement des terrasses est prévu à joint ouvert afin de laisser l'eau percoler et s'infiltrer dans le sol à travers une fondation perméable ;

Considérant que le mur de séparation, entre la rampe d'accès au parking et les logements, a été isolé acoustiquement afin d'éviter les nuisances sonores ;

Considérant que la bouche de ventilation du local des compteurs gaz a été déplacée afin d'intégrer le bâtiment de la villa 2 ;

Que celle-ci déborde légèrement la zone de bâtisse du PPAS créant de fait une dérogation à l'article 6.1 du PPAS IX/6, mais que ce débordement ne remet pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë (zone de cours et jardin) ;

Considérant que l'aménagement de certains logements a été revu par la suppression d'éléments structurels afin de ne plus pénaliser ni compromettre l'aménagement des locaux habitables ;

Considérant que l'avis CRMS a été respecté en ce qui concerne les parties classées, qu'un nouvel avis de la CRMS n'est pas nécessaire en l'occurrence ;

Considérant l'enterrement demandé des 5 cabines électriques, que celles-ci sont sur l'espace public et ne relèvent pas de la propriété du demandeur, que, malgré tout, celui-ci en fera la demande aux instances concernées ;

Considérant que la continuité des couloirs écologiques sera assurée ;

Considérant qu'une étude de perméabilité du sol a été réalisée afin d'améliorer la gestion de l'eau sur la parcelle, qu'il en ressort que les eaux de pluie seront infiltrées dans le sol via un matelas drainant de 150 m² situé sous la dalle de sous-sol ; quant aux eaux de pluie potentiellement polluées, elles seront renvoyées à l'égout après passage par 2 bassins d'orage de 5000 et 10000 L ;

Considérant que les plans ont été modifiés afin de se conformer partiellement à l'avis ANLH ;

Considérant que les modifications apportées nécessitent un nouvel avis SIAMU ; qu'en date du 05/03/2021, le service urbanisme a reçu pour copie le courrier envoyé au service incendie datant du 26/02/2021 pour ressolliciter leur avis préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme ;

Considérant qu'un nouvel avis du SIAMU a été rendu sur base des plans modifiés ;

Considérant que cet avis daté du 12/03/2021 est favorable conditionnel [...] ;

Considérant que le projet modifié vise donc à :

- Construire 2 “villas” de 14 appartements (comportant 7 appartements chacune) sur un sous-sol commun comportant 21 places pour véhicules à moteur (21 voitures) ;
- Abattre 35 arbres ;
- Restaurer l'accès voisin au site classé du Manoir d'Anjou et de la chapelle mitoyenne et réaménager l'ancien verger du site classé ;

Considérant donc que la démolition de l'ancien “cottage” datant d'avant 1932 ne peut être remise en cause, étant donné que celle-ci a été réalisée entre février et décembre 2016 sur base du précédent permis délivré par le Gouvernement en date du 04.02.2016, ce permis n'ayant été annulé par arrêt du Conseil d'État (n° 236.942) que le 27.12.2016 ;

Considérant, qu'il est encore à rappeler, qu'au terme de la procédure de classement du site du Manoir d'Anjou, que ce “cottage” n'a pas été classé, contrairement au “Manoir”, à son parc et à la chapelle sise le long de l'avenue Madoux, malgré la demande expresse formulée en ce sens par la commune de Woluwe-Saint-Pierre ;

Qu'il a donc été décidé d'exclure de la mesure de classement, la protection du “cottage”, cette décision étant depuis lors devenue définitive ;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement du 8 mai 2014 se limite au classement comme monument de certaines parties du Manoir d'Anjou et comme site son parc sis rue au Bois, 365*b* et 365 à Woluwe-Saint-Pierre ;

Considérant, en outre, que ce “cottage” a subi de nombreuses transformations et connu divers usages qui ont encore plus altéré l'intérêt éventuel qu'il aurait pu présenter en théorie : le rapport d'incidence souligne ainsi que ce bâtiment a subi de nombreuses transformations et ajouts de volumes secondaires peu intéressants et/ou qui ont dénaturé la composition des façades de même que l'ajout peu heureux d'une échelle fixe de secours et le fait que des colombages ont été ajoutés à une construction qui, lors de sa conception, n'en comportait pas ;

Considérant que l'écran de verdure qui existait sur le bord latéral gauche du terrain à construire (le long du chemin latéral d'accès au site du Manoir d'Anjou), a été abattu lors de la démolition du “cottage”, qu'il sera replanté dans le cadre de la présente demande de permis unique ;

Considérant, en ce qui concerne la potale, à l'entrée du chemin d'accès, qu'il est prévu la plantation d'une haie d'ifs derrière celle-ci, ce qui créera un écran de verdure entre ce petit édifice patrimonial et les 2 nouvelles constructions ;

Considérant, au surplus, que les boîtiers gris des concessionnaires placés devant la potale sont bien plus préjudiciables à la perspective vers celle-ci que la construction des 2 “villas” à appartements projetées ;

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que le demandeur n'a pas intégré à sa demande de permis, une proposition à l'autorité délivrante pour l'affectation de celles-ci ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas proposé d'affectation pour les charges d'urbanisme dans son avis du 23/10/2020 ;

Considérant que la demande de permis concerne les activités suivantes : 2308,32 m² de logements ;

Considérant que la superficie de plancher pour les logements dépasse donc le seuil des 1000 m² ; que le logement est par conséquent soumis à l'imposition de charges d'urbanisme ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme pour le logement est fixée à 50 € par m² ;

Considérant, par conséquent, que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 115.416 €, soit 2308,32 m² x 50 €/m² ;

Considérant qu'aucune proposition pour l'affectation n'ayant été proposée, le montant de celles-ci sera cumulé avec d'autres montants afin de pouvoir réaliser à proximité du lieu du projet générateur de charges, des projets d'équipements, de bâtiments publics, de voiries, d'espaces verts ou de logements conventionnés/encadrés ;

Considérant que le projet de construction de 2 villas à appartements et la restauration de l'accès voisin au site classé du Manoir d'Anjou et de la chapelle mitoyenne ainsi que le réaménagement de l'ancien verger du site classé s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Les dérogations à l'article 8 du Titre I^{er} du Règlement Régional d'Urbanisme, et aux articles 2.3, b) ; 2.4, a) ; 2.5 ; 2.6 et 6.1 du PPAS IX/6 sont accordées par le Fonctionnaire délégué pour les motifs énoncés plus haut.

Article 2

Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- Sans préjudice des conditions énumérées ci-après, se conformer au plan daté du 04/12/2020, cacheté et numéroté "PU" 103, au plan daté du 20/04/2018, cacheté et numéroté "PU" 02-A, aux plans datés du 22/02/2021, cachetés et numérotés "PU" 03-A à 11-A et aux plans "EXE" 12-A et 13-A ;
- S'acquitter des charges d'urbanisme suivantes : 2308,32 m² x 50€/m² = 115.416 € ; celles-ci devront être payées à l'autorité délivrante avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme. Le paiement s'effectuera par virement sur le compte bancaire [...] de la Région de Bruxelles-Capitale [...] ;
- Se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/03/2021 [...] ;

- Sous réserve de garantir la praticabilité du parking en déplaçant les descentes d'eaux pluviales représentées sur certains emplacements de stationnement ;
- Se conformer aux mesures d'atténuation figurant aux pages 37-38 de l'évaluation appropriée Natura 2000, conformément à l'avis de Bruxelles Environnement ci-joint ;
- Assurer la continuité des couloirs écologiques en mettant en place des dispositifs de délimitation de parcelle perméable à la faune et à la flore en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;
- Fournir à la division eau de Bruxelles Environnement une note technique sur la gestion de l'eau pluviale à la parcelle pour approbation.
- Tenir intégralement compte de l'avis de la CRMS :
 - Concernant la partie classée du site, fournir des plans "as built" concernant :
 1. le remplacement de la haie de cyprès par une haie persistante d'une espèce indigène comme de l'if ;
 2. la restauration de l'allée en pavés de pierre naturelle à partir du trottoir et sa prolongation jusqu'au croisement des chemins selon la mise en œuvre traditionnelle en respectant le profil bombé.
 3. La conservation de l'arrière-plan sombre mettant la potale en valeur, par la plantation d'une nouvelle haie (en if par exemple).
 - Remplacer la haie de cyprès par une haie, persistante également, d'une espèce indigène comme de l'if.
 - Lors de la restauration de l'allée à partir du trottoir ainsi que du remplacement de l'asphalte au croisement par ces mêmes pavés de pierre naturelle, conserver toutes les caractéristiques de l'allée telles que le profil bombé, les dimensions et la mise en œuvre traditionnelle.
 - Remplacer la végétation horticole et invasive (*Prunus laurocerasus* et *Aucuba*) par un mélange d'arbustes indigènes et supprimer les érables de haute tige n^{os} 6 et 7 de l'espace dévolu au verger.
 - Après abattage des érables n^{os} 6 et 7, compléter le verger par la plantation des trois poiriers et deux pommiers de haute tige ainsi que de deux noyers prévus au plan PU 103.
 - Installer une haie composée de buissons indigènes et rythmée d'arbres fruitiers, au départ de la grille d'entrée en créant l'effet des arbres fruitiers haute tige dépassant la haie horizontale.
 - Dégager et restaurer la potale et le pilastre, et en effectuer le fleurissement avec des vivaces, tout en conservant l'arrière-plan sombre par la plantation d'une nouvelle haie d'ifs.
 - Étendre la gamme des variétés fruitières en pommes et poires à intégrer au verger ainsi qu'à l'alignement créé le long de l'allée d'entrée afin d'en assurer la compatibilité de pollinisation suivant les règles de l'art.
- Se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) ;
- Se conformer à l'avis ANLH joint au présent permis ;

- Replanter un minimum de 35 arbres et arbustes (équivalent à l'abattage) de maturité suffisante pour tendre à un bénéfice équivalent aux sujets actuellement en place ;
- Entretenir et gérer l'espace non bâti sans l'utilisation de produits phytosanitaires (pesticides-herbicides) ; utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme, par exemple, du porphyre concassé ;
- Limiter la pollution lumineuse sur l'ensemble de l'espace extérieur en utilisant un éclairage de type LED de faible intensité et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et en maintenant les limites du site sans éclairage ;

2° respecter les indications particulières suivantes pour la mise en œuvre du permis :

Avertir la Direction du Patrimoine culturel du début du chantier et lui soumettre tout document et/ou élément nécessaire à la bonne exécution des actes et travaux conformément aux plans et au cahier des charges joints au permis, ainsi qu'au respect des règles de l'art ;

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

[...] ».

7. Dès lors que le permis attaqué est octroyé au terme d'une nouvelle demande pour un projet modifié, la partie adverse n'était pas tenue d'avoir égard aux avis antérieurement émis par la CRMS et par la commission de concertation à propos de la demande initiale.

Les appréciations émises par la commission de concertation dans son avis du 24 septembre 2020 à propos des objections formulées par la CRMS dans ses avis antérieurs des 12 mars et 2 avril 2014 et des 22 avril et 3 juin 2015 sont surabondantes et ne sont pas de nature à influencer sur la légalité de l'acte attaqué.

Les critiques des parties requérantes qui portent sur l'absence de réponse de la partie adverse aux avis antérieurs tels que résumés par la CRMS dans l'« historique de la demande » de son avis du 10 juillet 2019 sont dénuées de fondement, cette commission n'ayant pas indiqué qu'elle réitérait ses objections antérieures à l'examen du projet modifié.

8. En ce qui concerne les éléments de la demande situés dans la zone du site classé, il ressort du permis attaqué que le respect de l'avis émis à cet égard par la CRMS est imposé à titre de condition.

9. En ce qui concerne les éléments de la demande situés dans la zone de protection du site classé, il ressort de son avis précité que la CRMS a émis quatre critiques.

10. La première de ces critiques porte sur les cabines techniques situées à côté de la potale. À cet égard, la partie adverse constate que le demandeur de permis n'en a pas la maîtrise mais s'engage à demander aux instances concernées que ces cinq cabines soient enterrées. Ce motif répond adéquatement à la critique émise par l'instance consultative. Le grief n'est pas fondé.

11. La deuxième critique porte sur le « tribut des abattages », chiffré par la CRMS à 35 arbres, et la « suppression d'éléments végétaux projetés », estimés trop importants.

À ce propos, il ressort de l'avis précité de la commission de concertation que celle-ci a formulé une condition précisant qu'il y a lieu de « Maintenir ou remplacer par des sujets de même grandeur tous les arbres présents sur le périmètre de la parcelle et la série d'arbres à haute tige qui se situent actuellement à front de l'avenue Madoux, à l'exception de ceux qui empêcheraient le passage des piétons ou des véhicules vers les entrées et l'accès au parking des deux villas à appartements, étant expressément prescrit que tout abattage d'un des sujets à haute tige existant devra être compensé par la plantation de nouveaux sujets d'espèces indigènes de même grandeur ». À la suite de cet avis, le fonctionnaire délégué a fait application de l'article 191 du CoBAT et des plans modifiés ont été déposés par le demandeur de permis. Le fonctionnaire délégué a estimé que ces plans répondent aux conditions fixées et il ressort de l'acte attaqué que le permis est délivré sous la condition de « replanter un minimum de 35 arbres et arbustes (équivalent à l'abattage) de maturité suffisante pour tendre à un bénéfice équivalent aux sujets actuellement en place ». Compte tenu de ces différents éléments, les parties requérantes ne peuvent être suivies lorsqu'elles soutiennent que la condition précitée ne serait pas assez précise pour répondre à la critique de la CRMS. Le grief n'est dès lors pas fondé.

12. En ce qui concerne la construction des deux immeubles à appartements, la CRMS « regrette fortement la démolition du cottage », et estime « que le vocabulaire architectural des deux immeubles à appartements projetés ne s'intègre ni à la qualité architecturale, typologique et paysagère du site du Manoir d'Anjou ni, plus largement, à celle du quartier et des abords ». Enfin, elle demande que « le projet s'organise au minimum sans dérogation et avec un souci d'intégration important ».

S'agissant de la démolition du cottage, il ressort de la motivation précitée de l'acte attaqué que la partie adverse y consacre des considérations particulières, rappelant que ce cottage n'a pas fait l'objet d'un classement et relevant que les modifications qui y ont été apportées sont de nature à en avoir altéré l'intérêt. Il n'est pas démontré que ces considérations seraient entachées d'une erreur manifeste

d'appréciation ni que l'autorité aurait statué sous le poids du fait accompli. Elles suffisent dès lors à répondre au « regret » exprimé par la CRMS.

En ce qui concerne la réserve relative au vocabulaire architectural des deux immeubles par rapport à leur intégration à la qualité du site classé et le souhait d'un projet sans dérogation, ces éléments sont exprimés en des termes très généraux, ce qui ne permet pas d'y apporter une réponse plus précise.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'à la suite des avis émis par la CRMS et par la commission de concertation, le fonctionnaire délégué a imposé plusieurs conditions au demandeur de permis et que celui-ci y a satisfait en déposant des plans modifiés accompagnés d'une note explicative. Il ressort du permis attaqué que deux dérogations au PPAS et une dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU) ont ainsi été supprimées. Par ailleurs, il ressort de l'avis précité de la commission de concertation, auquel la partie adverse se réfère dans le permis attaqué, que le fonctionnaire délégué a examiné les dérogations sollicitées et indiqué les raisons pour lesquelles elles étaient, ou non, acceptables. Cette motivation suffit à répondre à la réserve et au souhait précités.

Le grief n'est dès lors pas fondé.

13. En ce qui concerne les éléments du projet relevés par la CRMS comme de nature à avoir un impact sur la qualité et l'intégrité paysagère existante du site (aménagement des abords, rampe, terrasses et jardins clôturés), il ressort du courrier du 16 octobre 2020 du fonctionnaire délégué que celui-ci a notamment imposé les conditions suivantes au demandeur de permis :

« - Éliminer les places de parkings 14, 16 et 18 au profit d'une zone de pleine terre et supprimer la terrasse surplombant ces places ; [...]
- Couvrir les terrasses au sol par des revêtements perméables (dalles sur plot ou à joints ouverts) ; [...]
- Déplacer la bouche de ventilation se trouvant au sol entre les deux bâtiments et l'intégrer dans les bâtiments ; [...]
- Assurer la continuité des couloirs écologiques en mettant en place des dispositifs de délimitation de parcelle perméable à la faune et à la flore en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ».

Ces conditions répondent à certaines des préoccupations formulées par la CRMS et participent à l'amélioration de la qualité des espaces extérieurs. Les plans modifiés qui ont été déposés incluent ces conditions.

Par ailleurs, la partie adverse précise, dans le permis attaqué, que l'écran de verdure qui existait sur le bord latéral gauche du terrain à construire, abattu lors de la démolition du cottage, « sera replanté dans le cadre de la présente demande de

permis unique » et que, s'agissant de la potale, « il est prévu la plantation d'une haie d'ifs derrière celle-ci », ce qui « créera un écran de verdure entre ce petit édifice patrimonial et les 2 nouvelles constructions ». Enfin, elle impose comme condition « d'installer une haie composée de buissons indigènes et rythmée d'arbres fruitiers au départ de la grille d'entrée en créant l'effet des arbres fruitiers haute tige dépassant la haie horizontale ».

Si les parties requérantes affirment que ces différentes conditions ne sont pas suffisantes pour remplacer les arbres et la végétation préexistants qui constituaient un écran végétal, la haie étant d'une hauteur limitée à 80 cm, elles ne démontrent pas pour autant qu'elles ne permettent pas de répondre à suffisance à l'objection soulevée par la CRMS quant à l'impact paysager du projet.

Le grief n'est pas fondé.

14. Enfin, la partie adverse n'était pas tenue de répondre aux objections formulées par la commune de Woluwe-Saint-Pierre dans son avis minoritaire émis dans le cadre de la commission de concertation du 24 septembre 2020.

15. Il résulte de ce qui précède que le premier moyen n'est pas fondé.

Il y a lieu de rouvrir les débats afin de permettre à l'auditeur de poursuivre l'instruction du recours.

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

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par l'auditeur général adjoint est chargé de poursuivre l'examen du recours.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 2 décembre 2025, par la XV^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Joëlle Sautois,
Frédéric Quintin,

présidente de chambre,
conseiller d'État,
conseillère d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly