

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 79.357 du 19 mars 1999

A.81.842/XIII-950

En cause : 1. **la Commune d'Auderghem,**
 2. **VANDERVELDEN** Gérald,
 3. **CARPANESE** Gabrielle,
 4. **PIRET J.,**
 ayant élu domicile chez
 Me Dominique LAGASSE, avocat,
 chaussée de La Hulpe 187
 1170 Bruxelles,

A.81.863/XIII-951

En cause : 1. **l'Association sans but lucratif**
 FRONT COMMUN DES GROUPEMENTS DE
 DEFENSE DE LA NATURE,
 2. **l'Association sans but lucratif**
 LIGUE DES AMIS DE LA FORET DE
 SOIGNES,
 ayant élu domicile chez
 Me Jacques SAMBON, avocat,
 rue des Coteaux 227
 1030 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Marc UYTENDAELE et
Renaud WITMEUR, avocats,
rue Capitaine Crespel 2-4
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
CHATEAU DU ROUGE CLOITRE,**
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE
et Bernard PAQUES, avocats,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 6 janvier 1999 par la commune d'Auderghem, Gérald VANDERVELDEN, Gabrielle CARPANESE et J. PIRET, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 12 novembre 1998 par lequel le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accueille le recours introduit par la S.A. CHATEAU DU ROUGE CLOITRE «en vue de réaliser un ensemble immobilier à usage de logements» sur un bien situé à Auderghem, chaussée de Tervueren, n^{os} 167-169;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la demande introduite le 8 janvier 1999 par l'association sans but lucratif FRONT COMMUN DES GROUPEMENTS DE DEFENSE DE LA NATURE et l'association sans but lucratif LIGUE DES AMIS DE LA FORET DE SOIGNES, tendant à la suspension de l'exécution du même acte;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérantes qui demandent l'annulation du même acte;

Vu les requêtes introduites les 27 et 29 janvier 1999 par lesquelles la société anonyme CHATEAU DU ROUGE CLOITRE demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs de la partie adverse;

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu les ordonnances du 1^{er} mars 1999 fixant les affaires à l'audience du 16 mars 1999 à 9.30 heures;

Vu la notification des ordonnances de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour les requérants dans l'affaire A.81.842/XIII-950, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les requérantes dans l'affaire A.81.863/XIII-951, Me R. WITMEUR, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen des demandes de suspension se présentent comme suit :

Le projet autorisé par l'acte attaqué porte sur la construction d'un ensemble résidentiel de 4.000 m² environ, comprenant une vingtaine d'appartements sur un terrain sis chaussée de Tervueren, n^{os} 167-169, à Auderghem. Ce terrain, d'une superficie de 2 ha 74 a 42 ca, présente une largeur d'environ 53 mètres à front de chaussée, tout en

s'élargissant environ 30 mètres plus loin; il est délimité, au nord, par la chaussée de Tervueren, à l'est, par la forêt de Soignes et au sud par la rue du Rouge Cloître. Une partie du terrain s'étendant sur une profondeur de 60 mètres à partir du front de chaussée est située, au projet de plan régional d'affectation du sol arrêté le 16 juillet 1998 (PRAS), en zone d'habitation à prédominance résidentielle. La partie qui la prolonge en descendant vers la rue du Rouge Cloître et les étangs du Rouge Cloître situés en contrebas, y est placée en zone verte. Ces affectations correspondent à celles qui sont prescrites par le plan de secteur, où il s'agit respectivement d'une zone d'habitation et d'une zone d'espaces verts avec surimpression de zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Le terrain est situé en bordure de la forêt de Soignes, placée au projet de PRAS, en zone forestière. Cette partie de la forêt qui jouxte la parcelle et qui s'étend autour du Rouge Cloître et des étangs, a acquis, en 1990, le statut de réserve naturelle. Le terrain en cause était occupé, autrefois, par le château du Rouge Cloître et par ses dépendances. Situé à environ 100 mètres du front de chaussée, ce dernier a été détruit dans les années soixante. D'après les requérants, le terrain présente un intérêt écologique particulier notamment en raison de sa situation en bordure de la forêt de Soignes et de la réserve naturelle du Rouge Cloître. Depuis 1994, le site est considéré par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (I.B.G.E.) comme «espace vert prioritaire»; une étude effectuée par l'U.L.B démontre la richesse de la flore qui y est présente. Relevant que «la végétation est composée d'une vieille hêtraie à luzules sur versant et d'une forêt mélangée de recolonisation formant un ensemble remarquable qui faisait partie de la forêt jusqu'au 19^e siècle», l'I.B.G.E. précise qu'il s'agit d'«une zone tampon de première importance entre la réserve existante et le bâti environnant», qui «permet le maintien d'espèces rares telles la bécasse des bois très menacée à l'échelle régionale, et de nombreuses autres

espèces d'oiseaux». Cette appréciation quant à cette fonction de «zone tampon» est partagée tant par le *Laboratorium voor Algemene Plantkunde en Natuurbeheer* de la V.U.B, que par la Commission royale des Monuments et des Sites. Une étude réalisée en 1997 pour l'I.B.G.E. par l'A.S.B.L. AVES a permis d'inventorier, sur le site, dix-sept espèces d'oiseaux et une faune remarquable. Une étude publiée dans les *Documents de l'Institut Royal des Sciences naturelles de Belgique* considère le domaine comme une zone «à haute valeur biologique».

Après avoir introduit, en décembre 1990, une première demande de certificat d'urbanisme en vue de la construction, sur le terrain précité, d'un ensemble résidentiel comportant trois immeubles à appartements avec parking en sous-sol, la S.A. CHATEAU DU ROUGE CLOITRE saisit le collège des bourgmestre et échevins d'Auderghem d'une demande de certificat d'urbanisme n° 2 en mars 1992. Une enquête publique a lieu du 27 août au 10 septembre 1992. Le 18 septembre 1992, la commission de concertation émet, à l'unanimité, un «avis défavorable, car le projet est trop important surtout au point de vue gabarit, la surface d'implantation est excessive et il y a atteinte aux zones de pourtour des bois». Le 22 mars 1993, la commission de concertation émet à nouveau un «avis défavorable vu le gabarit excessif et la trop forte emprise au sol projetée. Il est demandé une recherche sur les P/S voisins, la typologie des biens actuellement construits (notamment le principe d'alignement, le gabarit et la profondeur des bâtiments) et le respect des zones utiles de protection des lisières». Après une troisième réunion de la commission de concertation et l'introduction d'un nouveau projet, le fonctionnaire délégué émet, le 25 février 1994, l'avis suivant sur la demande de certificat d'urbanisme :

« Vu que la demande se situe en zone d'espaces verts et en zone de servitude de pourtour de bois;

Avis DEFAVORABLE considérant que le projet est trop important du point de vue gabarit et surface d'implantation».

Le 24 mars 1994, le collège des bourgmestre et échevins refuse le certificat d'urbanisme pour les motifs énoncés dans l'avis du fonctionnaire délégué. Entre-temps, le 26 janvier 1994, la S.A. CHATEAU DU ROUGE CLOITRE a invité le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande; en l'absence de décision de ce dernier, elle a introduit un recours auprès du collège d'urbanisme, qui l'a déclaré irrecevable, par une décision contre laquelle un recours a été formé auprès du Gouvernement, lequel, malgré un rappel, n'a pas statué.

Le 25 mars 1996, la S.A. CHATEAU DU ROUGE CLOITRE introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins d'Auderghem une demande de permis d'urbanisme, ainsi qu'une demande de permis d'environnement de classe II pour l'exploitation d'un parking de vingt-quatre places et d'un système de combustion. Il lui en est accusé réception le 2 avril 1996. Après avoir été soumises à l'enquête publique, ces demandes donnent lieu, le 3 juillet 1996, à un avis majoritaire défavorable de la commission de concertation assorti de l'opinion favorable sous conditions de la minorité. L'I.B.G.E., non représenté lors de la séance de la commission de concertation, adresse à l'échevin de l'Urbanisme d'Auderghem un avis «totalement défavorable». Le 7 avril 1997, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, indiquant toutefois six conditions qui devraient être respectées pour que le projet puisse être accepté. Le 18 avril 1997, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme.

Entre-temps, la S.A. CHATEAU DU ROUGE CLOITRE introduit, en octobre 1996, une nouvelle demande de permis d'urbanisme, ainsi que de permis d'environnement. L'accusé de réception est délivré le 14 décembre 1996. La demande est soumise à l'enquête publique du 13 au 27 janvier 1997;

63 réclamations sont introduites. En sa séance du 7 février 1997, la commission de concertation donne, sur les demandes de permis, un avis unanime défavorable. Le 7 avril 1997, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet, considérant «que cette demande est similaire à la demande précédente qui a fait l'objet d'un avis de la commission de concertation du 03/07/96». Il estime dès lors qu'il y a lieu de «reprendre les mêmes conclusions» que celles exposées dans son avis précédent, à savoir «que le principe de construire un ensemble résidentiel est acceptable mais que le projet devra répondre aux conditions» qu'il énonce. Le collège des bourgmestre et échevins d'Auderghem refuse le permis sollicité le 18 avril 1997.

En juin 1997, la S.A. CHATEAU DU ROUGE CLOITRE introduit une troisième demande de permis d'urbanisme, ainsi qu'une demande de permis d'environnement de classe II. Il est accusé réception de la demande de permis d'urbanisme le 4 juillet 1997. Le projet porte sur un ensemble résidentiel composé de deux bâtiments implantés perpendiculairement à la chaussée de Tervueren, sur une profondeur de 60 mètres à partir de cette dernière. Une enquête publique est organisée du 29 août 1997 au 12 septembre 1997; 19 lettres de réclamation sont introduites. L'Administration de l'Équipement et des Déplacements émet un avis favorable, moyennant le respect de certaines conditions. La Commission royale des Monuments et des Sites, consultée à la demande de la commission de concertation, émet un avis concluant que «les constructions projetées sont incompatibles avec le site protégé du Rouge Cloître situé en contrebas» et que «pour des raisons d'ordre écologique, esthétique et juridique, ce terrain doit être préservé intact et qu'il est dès lors impossible d'y construire», ajoutant qu'«en tout état de cause, de par son gabarit et son emprise au sol, ce projet est inacceptable et hors d'échelle par rapport aux constructions existantes situées à front de la chaussée de

Tervueren». Le 14 novembre 1997, la commission de concertation émet un avis défavorable pour quatre de ses membres (commune, S.D.R.B., S.M.S. et I.B.G.E.), et favorable sous conditions pour l'Administration de l'Aménagement du territoire et du Logement. Le 13 janvier 1998, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable «sous réserve de soumettre un plan paysager des abords à l'approbation du collège des bourgmestres et échevins, ce avant la mise sous toit des constructions». Le 22 janvier 1998, le collège des bourgmestre et échevins d'Auderghem refuse le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. CHATEAU DU ROUGE CLOITRE.

Par une lettre du 6 mars 1998, la S.A. CHATEAU DU ROUGE CLOITRE introduit un recours auprès du collège d'urbanisme, précisant qu'elle souhaite être entendue. Estimant que le délai imparti au collège d'urbanisme pour statuer est écoulé, la S.A. CHATEAU DU ROUGE CLOITRE introduit, le 30 avril 1998, un recours au Gouvernement. Une lettre de rappel est adressée le 15 juillet 1998, conformément à l'article 137 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme. Toutefois, le conseil de la commune d'Auderghem ayant relevé que le recours introduit le 30 avril 1998 était prématuré car le délai dont disposait le collège d'urbanisme n'expirait en réalité que le 20 mai 1998, la S.A. CHATEAU DU ROUGE CLOITRE introduit, le 23 juillet 1998, un nouveau recours au Gouvernement, suivi d'une lettre de rappel envoyée le 14 octobre 1998.

Le 12 novembre 1998, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accueille le recours introduit par la S.A. CHATEAU DU ROUGE CLOITRE en vue de réaliser un ensemble immobilier à usage de logement. C'est l'acte attaqué;

Considérant que, par requêtes introduites les 27 et 29 janvier 1999, la société anonyme CHATEAU DU ROUGE

CLOITRE demande à intervenir dans les procédures en référé; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que les demandes de suspension sont dirigées contre le même acte et qu'elles invoquent partiellement les mêmes moyens; qu'il y a lieu de joindre les affaires pour l'examen des procédures en référé;

Considérant que la recevabilité du premier recours (A.81.842/XIII-950) n'est pas contestée; qu'il n'y a pas lieu d'examiner, au stade du référé, les exceptions d'irrecevabilité opposées au second recours (A.81.863/XIII-951);

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième du premier recours et le premier du second recours, de la violation des articles 2, 5, 25, 26, 31 et 138 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, des prescriptions graphiques et littérales du projet de plan régional d'affectation du sol arrêté en date du 16 juillet 1998 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et en particulier de la prescription 15 des dispositions relatives à l'affectation du sol du projet de plan régional d'affectation du sol, en ce que le permis d'urbanisme permet la construction d'un ensemble d'immeubles résidentiels à moins de 40 mètres de la limite de la forêt de Soignes, laquelle est affectée en zone forestière au projet de plan régional d'affectation du sol, alors que, en vertu de la prescription 15.2 des dispositions relatives à l'affectation du sol, les zones forestières «sont entourées, en surimpression, d'une zone *non aedificandi*, le revêtement du sol y compris, s'étendant sur une profondeur de 40 mètres à partir de la limite des bois et forêts, sauf lorsque la zone forestière est bordée d'une voirie publique ouverte à la circulation automobile», de sorte que l'implantation s'effectue en zone *non aedificandi* au projet de plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la partie adverse répond qu'il est inexact de prétendre que l'immeuble projeté serait situé en zone *non aedificandi*, que l'affectation de la zone concernée est déterminée par la carte n° 3, planche n° 14/16, qui délimite expressément et précisément la zone de servitude au pourtour des bois par un trait hachuré, en surimpression, à l'intersection de la zone forestière et de la zone d'habitat, et que, sur cette carte, l'immeuble projeté se situe dans la zone résidentielle et en dehors de la zone de servitude au pourtour des bois; qu'elle déduit de ce que le projet de PRAS était en vigueur au moment de la décision attaquée, que c'est à bon droit qu'elle a considéré que l'avis de la commission de concertation devait être écarté en ce qu'il se fondait «sur des prescriptions qui ne sont plus en vigueur à ce jour, la servitude de pourtour de bois ne touchant plus le terrain concerné»; que l'intervenante souligne qu'il résulte très clairement de la carte n° 3 du projet de PRAS, que la servitude de *non aedificandi* grevant la forêt de Soignes à la hauteur de la parcelle concernée par l'acte attaqué, ne s'étend pas à la zone constructible affectée en zone d'habitation à prédominance résidentielle; qu'elle relève que les servitudes de *non aedificandi* sont reprises, dans la carte n° 3 du projet de PRAS, tantôt à l'intérieur, tantôt à l'extérieur des zones forestières, et qu'à certains endroits, les servitudes *non aedificandi* recouvrent des terrains contigus à la zone forestière, affectés en zone d'habitation à prédominance résidentielle; qu'elle estime qu'une telle divergence de traitement ne saurait être le fruit du hasard, ni d'une erreur de l'autorité, ou, à tout le moins, que les requérants restent en défaut de le démontrer; qu'elle ajoute que l'interprétation de la prescription 15.2 du projet de PRAS proposée par les requérants paraît fallacieuse; qu'elle fait d'abord valoir qu'en tant que concepteur du projet de PRAS, le Gouvernement est le mieux à même de donner la version la plus proche de ses intentions; qu'elle relève ensuite que le projet de PRAS a supprimé la «zone au pourtour des bois»

en tant que zone à part entière, de sorte que l'interprétation basée sur les termes prétendument explicites de l'intitulé de la «zone de pourtour de bois» est viciée; que, selon elle, si une erreur s'était glissée dans les prescriptions graphiques de la carte n° 3, elle ne consisterait pas tant dans le fait d'avoir fait figurer la zone *non aedificandi* à l'intérieur de la zone forestière que dans le fait de l'avoir tout simplement graphiquement reprise en cet endroit de la carte, au motif qu'il n'y a pas de zone *non aedificandi* lorsque la zone est bordée d'une voie publique ouverte à la circulation automobile, ce qui est le cas en l'espèce en raison de la présence de la chaussée de Tervueren aux abords de la forêt de Soignes; qu'en conclusion, elle se demande en vertu de quelle norme ou de quel principe il serait possible d'accorder une prééminence aux prescriptions littérales du plan sur les prescriptions graphiques de celui-ci, les articles 26 et 31 de l'ordonnance du 29 août 1991 n'introduisant aucune distinction quant à l'effet juridique dévolu respectivement aux prescriptions graphiques et littérales des plans, et que dès lors, en appliquant le principe «*specialia generalibus derogant*», il convient de faire prévaloir la prescription graphique, qui découle de l'application de la prescription générale aux circonstances de fait rencontrées sur le terrain à cet endroit;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 relatif à la présentation générale du projet de plan et du plan régional d'affectation du sol porte en son article 11, sixième tiret :

« Le plan peut comporter en surimpression des zones précitées, des indications supplémentaires visant notamment :

(...)

- les servitudes *non aedificandi* au pourtour des bois et forêts : ces surimpressions déterminent les espaces de protection situés en bordure des bois et forêts»;

Considérant que le point 15 des dispositions relatives à l'affectation du sol du projet de plan régional d'affectation du sol, arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 16 juillet 1998, dispose notamment comme suit :

« 15. Zones forestière (*sic*)

15.1. Ces zones recouvrent les espaces boisés ou à boiser et destinés à préserver la coexistence harmonieuse des fonctions écologiques, économiques et sociales des bois et forêts.

15.2. Ces zones sont entourées, en surimpression, d'une zone *non aedificandi*, revêtement du sol y compris, s'étendant sur une profondeur de 40 m à partir de la limite des bois et forêts, sauf lorsque la zone forestière est bordée d'une voie publique ouverte à la circulation automobile.

(...)»;

Considérant que sur la carte d'affectation du sol (carte 3, planche 14/16), établie à l'échelle de 1/10.000, la parcelle en cause est teintée en vert pâle, ce qui correspond à une «zone d'habitation à prédominance résidentielle», qu'elle jouxte une zone forestière (vert foncé) et que le premier millimètre de cette dernière est surchargée de petits croisillons correspondant, selon la légende, aux «zones de servitudes au pourtour des bois»;

Considérant que le texte du point 15 précité établit sans équivoque une zone *non aedificandi* qui entoure la zone forestière sur une profondeur de 40 mètres à partir de la limite des bois et forêts; que rien que par son texte cette disposition situe clairement la zone de servitude en dehors de la zone forestière, et donc, forcément, dans des zones dont la couleur de fond correspond à une autre affectation; qu'en outre, il serait aberrant d'établir une servitude *non aedificandi* dans une zone affectée aux espaces boisés ou à boiser, c'est-à-dire à un endroit où la construction est déjà interdite par l'affectation même de la zone;

Considérant que la carte porte la surcharge correspondant à la zone de pourtour de bois dans la zone forestière, sur une profondeur d'un millimètre, ce qui, à l'échelle, correspond à dix mètres sur le terrain; qu'en dépit de l'article 11 de l'arrêté du 16 juillet 1998 dont le texte donne à penser que la surimpression correspond à l'espace de protection, il apparaît que l'auteur du plan a seulement voulu indiquer l'existence d'une servitude à la périphérie de la zone forestière, mais sans que l'étendue exacte de la zone frappée de servitude soit figurée graphiquement par la surimpression; qu'à aucun endroit en effet la surimpression n'est figurée par une largeur de quatre millimètres qui correspondrait à la profondeur de 40 mètres établie par le point 15 précité; que, par ailleurs, la localisation de la servitude en zone forestière serait dépourvue de portée pratique et, selon la règle générale d'interprétation inscrite à l'article 1157 du Code civil, «lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet, que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait avoir aucun»; qu'il s'ensuit, d'une part, qu'il y a lieu de comprendre la surimpression comme attirant l'attention sur l'existence d'une zone *non aedificandi*, mais sans en figurer avec précision l'étendue territoriale, et, d'autre part, qu'il n'y a pas lieu d'attacher d'importance au fait que cette surimpression est située, tantôt dans la zone forestière, tantôt à l'extérieur de celle-ci, tantôt à cheval sur la zone forestière et la zone limitrophe, ou encore qu'elle n'est pas mentionnée du tout, comme c'est le cas en d'autres endroits; qu'en présence des imprécisions des dispositions graphiques, et de leur contrariété avec la disposition claire, précise et complète du point 15, il convient de n'en retenir que l'interprétation qui les rende conforme à celle-ci; qu'il s'ensuit que la zone *non aedificandi* s'étend sur les quarante premiers mètres de la parcelle de l'intervenante; qu'en vain celle-ci soutient que la zone n'existerait pas parce que la parcelle est située à front

d'une voirie; qu'en effet, la voirie en question ne «borde» pas la zone forestière, mais y pénètre, perpendiculairement à sa lisière; que les constructions autorisées par le permis attaqué sont implantées en majeure partie dans cette zone *non aedificandi*; que le moyen est sérieux;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de s'interroger -
- comme les requérants en la première affaire le demandent à l'audience - sur la question de savoir si l'intervenante est devenue bénéficiaire d'un «permis tacite» en application de l'article 137 de l'ordonnance du 29 août 1991 en raison de l'absence de décision du Gouvernement sur le recours introduit le 30 avril 1998; qu'en effet, l'autorisation de passer à l'exécution des travaux donnée en cas d'absence de décision après un rappel adressé au Gouvernement est subordonnée à l'obligation de se conformer «aux lois et règlements, notamment aux prescriptions des plans approuvés»; qu'étant donné qu'il ressort du moyen examiné ci-dessus que la construction est incompatible avec le projet de PRAS approuvé, l'intervenante ne pourrait en aucune manière se prévaloir de l'autorisation communément - mais erronément - dénommée «permis tacite» visée à l'article 137, alinéa 2, de l'ordonnance;

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'ils font valoir un préjudice esthétique dû à l'ampleur du projet, et un préjudice écologique tenant à ce que le projet est situé dans une zone mentionnée dans la liste des espaces verts prioritaires établie par l'I.B.G.E., et dans une zone de protection et de développement des biotopes considérée par le même institut comme un site de haute valeur biologique, et que la construction endommagerait de façon définitive la réserve naturelle voisine en portant atteinte au réseau hydrographique local; qu'ils ajoutent que la réalisation du projet entraînerait une augmentation des voitures et de la pollution qu'elles entraînent;

qu'ils se réfèrent à des avis, donnés au cours de la procédure de délivrance du permis, par l'I.B.G.E., par le *Laboratorium voor Algemene Plantkunde en Natuurbeheer*, ainsi que par la Commission royale des Monuments et des Sites;

Considérant que la partie adverse considère que le risque de préjudice exposé par les requérants est celui qui peut être causé par tout acte autorisant la construction d'un immeuble de logement sur la parcelle concernée, laquelle se situe en zone résidentielle et est à ce titre affectée au logement par le projet de PRAS, sans bénéficier d'une protection spécifique, n'étant ni en zone d'espaces verts, ni en zone de servitude au pourtour des bois, ni en zone d'intérêt biologique; qu'elle estime que le risque de préjudice écologique allégué découle non de l'acte attaqué, mais de l'affectation particulière de la parcelle au projet de PRAS, contre lequel les requérants n'ont introduit aucun recours; qu'elle ajoute, quant au risque de préjudice esthétique, qu'à la suite des différentes recommandations faites au cours de la procédure, en raison du style architectural et de la situation perpendiculaire de l'immeuble projeté par rapport à la voirie, le projet s'intègre harmonieusement dans ce quartier de la commune d'Auderghem;

Considérant que l'intervenante conteste l'existence et la gravité des préjudices allégués; qu'elle fait valoir que les modifications de la circulation et du passage liées à la seule occupation de l'immeuble par les futurs occupants des appartements ne peuvent constituer un préjudice grave, même s'il s'agit de la construction d'un immeuble d'appartements dans un quartier de maisons unifamiliales, que le préjudice esthétique résultant de l'ampleur trop importante de l'immeuble n'est pas démontré et est purement hypothétique, et qu'au surplus, l'examen concret de la situation des requérants permet de constater qu'en aucune manière, la vue de ces derniers sur la vallée

du Rouge Cloître n'est altérée par le projet et que ce paysage ne fait l'objet d'aucune mesure de protection patrimoniale; qu'elle soutient, quant au préjudice écologique, qu'aucun document ne démontre que la partie du terrain destinée à être bâtie se trouverait dans une des zones dont la valeur écologique a été retenue par l'I.B.G.E, et qu'il est plus probable que les limites de ces zones soient celles consacrées par le projet de PRAS pour séparer la zone constructible de la zone verte; qu'elle ajoute que la partie du terrain recelant les qualités d'un espace vert prioritaire et d'une zone de protection et de développement des biotopes s'apparente à la zone de talus en contrebas, ainsi qu'à la zone occupée par les bois de recolonisation récente et que la carte accompagnant les relevés phytosociologiques effectués par les chercheurs de l'U.L.B. indique clairement que la parcelle du domaine correspondant au site d'implantation du projet est dépourvue de toute végétation digne de figurer dans lesdits relevés; qu'elle précise que le bâtiment ne couvrira pas la zone verte du projet de PRAS, que toutes les précautions ont été prises pour que les bois de recolonisation récente voisins ne subissent aucun dommage, ni du fait de la construction, ni du fait de l'exploitation de l'immeuble à appartements, et que le danger relatif au système hydrographique local de la réserve naturelle est inexistant;

Considérant que les pièces déposées par les requérants, établies par des organismes scientifiques dont la compétence n'est pas contestée, attestent de l'intérêt que présente la parcelle du point de vue de la faune et de la végétation; que la présence des bâtiments projetés, aussi près d'une zone d'une grande richesse biologique et protégée par la servitude *non aedificandi* établie par le projet de PRAS, risque de perturber l'équilibre biologique de l'ensemble du domaine et, au-delà, de la forêt toute voisine, ainsi que de la réserve naturelle du Rouge Cloître; que le risque de préjudice grave est établi;

qu'une telle atteinte s'avère difficilement réversible et est difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires portant les n^{os} A.81.842/XIII-950 et A.81.863/XIII-951 sont jointes en ce qui concerne les procédures en référé.

Article 2.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme CHATEAU DU ROUGE CLOITRE dans les procédures en référé sont accueillies.

Article 3.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté du 12 novembre 1998 par lequel le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale accueille le recours introduit par la S.A. CHATEAU DU ROUGE CLOITRE «en vue de réaliser un ensemble immobilier à usage de logements» sur un bien situé à Auderghem, chaussée de Tervueren, n^{os} 167-169.

Article 4.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société anonyme CHATEAU DU ROUGE CLOITRE, liquidés à la somme de 10.000 francs, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le dix-neuf mars 1900
nonante-neuf par :

M. LEROY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.