CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 180.038 du 22 février 2008

G/A. 185.493/XIII-4739

En cause : 1. **BECKER** Pierre,

2. **BERTIN** Christiane,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Anne DELFOSSE, avocat,
rue Brederode 13
1000 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Monique KESTEMONT-SOUMERYN, avocat,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme IMMO 583,

ayant élu domicile chez
Me Michel SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite le 15 octobre 2007 par Pierre BECKER et Christiane BERTIN en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 14 août 2007 par le fonctionnaire délégué à la société anonyme IMMO 583 en vue de construire une maison unifamiliale, drève de la Louve 6 à Watermael-Boitsfort;

Vu la requête introduite le 5 novembre 2007 par laquelle la société anonyme IMMO 583, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 13 décembre 2007 fixant l'affaire à l'audience du 8 janvier 2008 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. DELFOSSE, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Fr. DE MUYNCK, loco Me M. KESTEMONT-SOUMERYN, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me D. JANS, loco Me M. SCHOLASSE, avocat, et M. Alain FREILICH, administrateur délégué de la société anonyme IMMO 583, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 20 novembre 2006, Alain FREILICH, représentant la S.A. IMMO 583, signe une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale à un étage, la modification du relief du sol et l'abattage de trois arbres à haute tige pour un bien sis Drève de la Louve, 6, à Watermael-Boitsfort, cadastré division 2, section F, n/ 22D2, compris dans le permis de lotir n/ 22/4435 (Morel-Jamar) délivré le 4 juillet 1956 et compris dans le plan particulier du sol (P.P.A.S.) dénommé Zone 1 Souverain Est, partie Sud, approuvé par arrêté du 18 mars 1993. Le 20 décembre 2006, la commune de Watermael-Boitsfort accuse réception du dossier complet de la demande.

2. Une enquête publique se tient du 8 au 22 janvier 2007 au cours de laquelle deux lettres de réclamations sont introduites.

3. Le 1er mars 2007, la commission de concertation donne un avis favorable conditionnel dont la teneur est quasi-identique à l'avis subséquent du collège des bourgmestre et échevins de Watermael-Boistfort.

4. Le 6 mars 2007, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis d'urbanisme et propose au fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale des dérogations au P.P.A.S. et au permis de lotir.

5. Le 23 avril 2007, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées aux prescriptions

- du P.P.A.S. Zone 1 "Souverain Est, partie sud",
- du permis de lotir boulevard du Souverain, avenue Charles-Albert et rue Nisard dénommé 1bis, en ce qui concerne :
  - l'implantation de la construction (dérogation au P.P.A.S.),
  - l'esthétique de la forme de la toiture (dérogation au P.P.A.S. et au permis de lotir).

La motivation des dérogations est identique à celle de l'avis du collège des bourgmestre et échevins.

6. Le 28 juin 2007, en l'absence de décision du collège des bourgmestre et échevins, la S.A. IMMO 583 demande au fonctionnaire délégué de statuer sur sa demande de permis d'urbanisme. Cette lettre est reçue par celui-ci le 2 juillet 2007.

7. Le 7 août 2007, le fonctionnaire délégué informe la S.A. IMMO 583 qu'il applique l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) et l'invite à déposer des plans modifiés pour répondre aux conditions imposées.

8. Des plans, datés du 13 juin 2007 et numérotés de 1/10 à 10/10, sont déposés.

9. Le 14 août 2007, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme rédigé notamment comme suit :

" (...)
Attendu que le Collège des Bourgmestre et Echevins de Watermael-Boitsfort n*a pas notifié sa décision dans le délai fixé par l*article 119 de l*ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l*urbanisme modifiée;
(...)
ARRETE :
Article 1er Le permis est délivré à IMMO 583 c/o Monsieur A. Freilich

pour les motifs suivants :
Situation du terrain et contexte
Considérant que le bien se situe en zone d*habitation à prédominance résidentielle et en zone d*intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d*affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
Vu la situation de la demande dans le site du château Morel inscrit à l*inventaire du patrimoine (arrêté du Gouvernement du 16 mars 1995);
Considérant que la demande est située en zone de parc et zone de construction de variation de masse du plan particulier d*affectation du sol (PPAS) zone 1 «Souverain Est, partie Sud» approuvé par arrêté de l*Exécutif du 18 mars 1993;
Vu les dispositions urbanistiques du lotissement des consorts «Morel-Jamar» du 27 janvier 1956;
Vu le permis d*urbanisme délivré le 9 septembre 2003 à la société Calban c/o Monsieur Niewenhuis, de même style architectural, mais présentant une toiture à versants de 35/, dont le sous-sol présentait également une partie semi enterrée permettant l*utilisation de pièces éclairées naturellement pour des activités de loisir accessoires à l*habitation et même un logement de concierge, et ayant été considéré comme conforme au PPAS et aux dispositions urbanistiques du lotissement;
Vu le permis d*urbanisme délivré le 7 mai 2004 à la sprl Econimmo c/o Monsieur Everaert ayant obtenu une dérogation au PPAS en matière d*implantation (92,4m^2 en zone de parc) et présentant également un sous-sol partiellement enterré dégageant un angle hors sol au point le plus bas du terrain;
Considérant que ces deux demandes ont également été soumises aux mesures particulières de publicité et n*ont pas suscité de réaction de la part des co-lotis;
Considérant que, selon les déclarations du demandeur, le terrain a été notamment acquis sur la base de l*octroi de ces permis;
Considérant que, indépendamment de la question de savoir si ces permis sont périmés ou si leur titulaire y a renoncé, ceux-ci sont une expression récente de la conception que se font les autorités du bon aménagement des lieux à cet endroit;
Considérant en tout état de cause que la présente décision n*est pas prise en raison de ces autorisations précédentes, mais pour des motifs propres au dossier qui sont exposés ci-dessous;
Objet de la demande
Considérant que la demande vise à construire une villa unifamiliale de 2 niveaux sur sous-sol partiellement enterré, construire une piscine et abattre trois arbres;
Considérant que la demande déroge au PPAS en matière d*implantation de la construction (78,4m^2 en zone de parc) et en matière d*esthétique quant à la forme de toiture;
Considérant que la demande déroge également aux dispositions urbanistiques du lotissement (sans valeur réglementaire) en matière d*esthétique quant à la forme de toiture;
Mesures particulières de publicité
Considérant que deux réclamations ont été introduites dans le cadre de l*enquête publique organisée du 08/01/07 au 22/01/07;
Considérant que l*une de ces lettres, émanant de co-lotis, invoque différentes lacunes dans le dossier de demande, notamment quant à la qualité de propriétaire du demandeur, aux dérogations, aux limites de la zone naturelle du PPAS, à l*indication des servitudes du fait de l*homme existante sur le bien et aux arbres à haute tige;
Considérant que cette même réclamation met également en cause les dérogations, et plus particulièrement le style architectural et le gabarit proposé et invoque la non-conformité du projet avec les obligations conventionnelles que constituent les dispositions urbanistiques du lotissement;
Considérant que la deuxième réclamation constate, d*une part, que la demande ne tient pas compte de la population d*anémone des bois et, d*autre part, que la construction entraînera des nuisances pour les crapauds, dans la mesure où l*espace pour atteindre l*étang sera réduit; que cette réclamation demande que les zones réservées ne puissent recevoir aucun dépôt de matériel ni subir aucun charroi et que

les fondations ne soient pas creusées durant la migration du 15 février au 1er avril; qu*elle demande enfin un plan global d*aménagement de toute la zone;
Considérant l*avis unanime de la Commission de concertation du 1er mars 2007 libellé comme suit :
« AVIS FAVORABLE sous réserve de

- ne pas augmenter la hauteur sous plafond du sous-sol sur jardin afin de limiter le déblai de terres à cet endroit;
- réduire l*emprise des terrasses et des déblais aux abords de la villa;
- localiser la citerne d*eau de pluie hors des zones qui ne nécessitent pas de déblais;
- respecter le relief naturel du terrain sous les couronnes des châtaigniers à préserver et des hêtres restants en zone de recul afin de ne pas mettre leur vie en péril;
- ne pas abattre le hêtre n/ 2 situé en zone de recul et déplacer dans ce but l*entrée piétonne selon la proposition faite par le demandeur en commission de concertation du 08/02/07;
- préciser l*aspect et les matériaux des portes et portillons d*accès;
- densifier les plantations entre le n/4 et 6;
- veiller à la reconstitution et la conservation des caractéristiques forestières des zones arborées du lot (zone de recul avant et latérales) notamment par :
  - la replantation d*au moins 5 hautes-tiges (hêtre, chêne, châtaignier),
  - la conservation du sous-bois grâce à une gestion prudente,
  - la conservation du bois mort, de la litière, des arbres creux,
  - la préservation de la floruIe forestière remarquable (tapis d*anémones),
- favoriser la migration des crapauds en amont et en aval de la villa, notamment en maintenant le tapis de feuilles mortes à ces endroits;
- ne pas exécuter de travaux pendant la migration des crapauds qui a lieu après l*hiver (dès que la température dépasse les 6/C) et prévoir un dispositif infranchissable pour leur interdire l*accès au chantier dans le cas où le chantier serait entamé avant cette période;
- mettre tout en oeuvre pour préserver la végétation existante durant le chantier et plus particulièrement éviter les blessures des troncs d*arbres et le tassement des racines qui, dans certains cas, peuvent entraîner la mort de l*arbre;
- définir et soumettre à l*approbation du collège des bourgmestre et échevins la zone de chantier, les zones d*entreposage des terres de remblais et des matériaux;
- soumettre au collège des bourgmestre et échevins des plans modifiés de la villa et des abords accompagnés de coupes de terrains cotées réalisées aux endroits des déblais les plus importants aux abords de la villa, et un plan précis des plantations accompagné d*un plan de gestion avant la délivrance du permis»;

Complétude du dossier de demande
Considérant que c*est bien la S.P.R.L. ECONIMMO (entre-temps devenue la S.P.R.L. ALPHA 2) qui est propriétaire du terrain; que l*indication, dans le cadre 1 du formulaire de demande de permis d*urbanisme qu*IMMO 583 est propriétaire est sans incidence en l*espèce, dans la mesure où toutes les parts de la S.P.R.L. ALPHA 2 appartiennent à la S.A. IMMO 583 et à M. Freilich;
Considérant, quant aux dérogations, qu*il est sans incidence que certaines d*entre elles n*étaient pas mentionnées dans le dossier de demande, dans la mesure où elles ont bien été relevées dans le cadre de l*instruction de la demande;
Considérant que, suite à la réclamation en question, les limites de la zone naturelle ont été vérifiées sur le plan du PPAS; que la présente décision est donc prise en toute connaissance de cause quant aux limites de cette zone naturelle;
Considérant que les servitudes du fait de l*homme qui découlent du lotissement de 1956 consistent principalement en des prescriptions littérales, non susceptibles d*être indiquées sur un plan; que le contenu de ces servitudes ainsi que des autres obligations conventionnelles découlant du lotissement de 1956 ont été longuement

rappelées dans la réclamation écrite; que, par conséquent, la présente décision est prise en toute connaissance de cause quant à ce lotissement;
Considérant, quant aux arbres à haute tige, que le demandeur a fourni un plan modifié de l*aménagement du jardin, en indiquant clairement les arbres à haute tige, en distinguant ceux à abattre et ceux à maintenir;
PPAS
Considérant que la parcelle concernée par la demande est une partie d*une plus grande parcelle restée non bâtie pour laquelle le PPAS prévoit une zone constructible en variation de masse (L3) parallèle à la drève de la Louve de 2.020 m^2;
Considérant que dans cette zone le taux d*emprise des constructions est limité à 0,4 (soit 810 m^2) et le rapport plancher sol à 0,9 (1.820 m^2);
Considérant que le taux d*emprise et le rapport plancher sol sont à calculer en fonction de l*entièreté de la zone de variation de masse prévue au PPAS;
Considérant que le projet respecte ces prescriptions en ce qu*il présente une emprise inférieure de 715,50 m^2 et n*atteint que 658 m^2 de superficie plancher;
Considérant que la construction projetée, présentant une architecture sobre et contemporaine et utilisant des matériaux de teintes dominantes gris-clair, s*inscrit avec discrétion dans le site;
Considérant que, à l*exception de la toiture plate, le projet respecte le PPAS en matière d*esthétique des constructions en ce que le PPAS laisse la plus grande liberté au maître de l*ouvrage, sous réserve de respecter une cohérence de composition dans la zone de variation de masse;
Considérant dès lors qu*une expression contemporaine n*est pas exclue et qu*elle ne porte pas atteinte à l*harmonie et au caractère général du quartier;
Considérant, en outre, que le style architectural des constructions existantes dans le lotissement, à l*exception des demeures préexistantes à ce dernier, correspond au style couramment utilisé à l*époque de son établissement (années 60);
Considérant qu*il ressort de ce qui précède que le projet répond à l*objectif principal poursuivi par les dispositions du PPAS qui est de préserver l*aspect de parc habité dans le respect du site;
Considérant que la demande de permis d*urbanisme comporte deux dérogations au PPAS, en ce qui concerne l*esthétique de la forme de la toiture et l*implantation de la construction; que cette dérogation à l*implantation implique une dérogation à l*affectation de la zone contiguë;
Considérant que la toiture plate réduit l*impact de la construction pour le voisin immédiat et s*inscrit mieux dans le site;
Considérant que la toiture projetée est une toiture végétale extensive qui présente le double avantage de régulation du débit des eaux de ruissellement et d*être un bon isolant thermique;
Considérant que la couverture végétale extensive n*est performante que sur une toiture présentant une pente maximum de 15%;
Considérant que l*aménagement d*une toiture végétale s*inscrit dans l*esprit de gestion écologique et d*intégration à l*aspect naturel du site;
Considérant que l*aménagement de ce type de toiture rentre dans la politique de développement durable;
Considérant que ce type de toiture n*était pas une technologie courante au moment de l*adoption du PPAS;
Considérant que la toiture plate végétale permet de rencontrer le projet urbanistique du PPAS, défini en ces termes «L*objectif essentiel du Plan particulier d*aménagement est de faire en sorte que ce site conserve sa caractéristique fondamentale qui est la présence dominante de la végétation assurant une transition harmonieuse entre le milieu urbain et la forêt de Soignes. Dans cet esprit, les constructions nouvelles devront rester largement dissimulées par la végétation et le paysage familier visible depuis les espaces extérieurs à la zone ne sera pas modifié»;
Considérant par conséquent que la dérogation relative à la toiture, dans la mesure où elle sera plantée, ne porte pas atteinte aux données essentielles du plan mais permet, au contraire, de les réaliser;

Considérant que la dérogation au PPAS sollicitée en matière d*implantation atteint 78,4 m^2 de débordement sur la zone de parc contiguë;
Considérant que cette dérogation permet de préserver l*allée de châtaigniers, élément structurant du paysage et vestige historique de l*ancien parc dessiné par Jules Buyssens, située en pleine zone de variation de masse;
Considérant que la préservation de cette allée équivaut à réaliser en zone de variation de masse une zone non aedificandi d*au moins 250 m^2 ayant toutes les caractéristiques des zones de parc et répondant mieux à l*objectif de maintien des caractéristiques du parc d*origine; que la dérogation ne porte donc pas atteinte aux données essentielles du plan;
Considérant de plus que cette partie de l*ancien parc était vraisemblablement à l*origine un verger qui a évolué vers une végétation spontanée plus forestière dépourvue d*arbre remarquable;
Considérant en outre que la zone de parc couverte par la parcelle atteint +/- 1468m^2 et que l*emprise en dérogation ne représente que 5,3% de cette zone;
Considérant dès lors que les caractéristiques essentielles de la zone de parc contiguë ne sont pas mises en péril par cette dérogation;
Lotissement de 1956
Considérant que, dans son arrêt n/ 92.671 du 25 janvier 2001, Jacquart, le Conseil d*Etat a décidé «qu*un lotissement antérieur à la loi du 29 mars 1962 ne constitue pas un acte équipollent à un permis de lotir, et que l*accord donné par l*administration n*a pas pour effet de lui conférer une valeur réglementaire qui rendrait ses dispositions contraignantes pour les autorités qui statuent sur les demandes de permis de bâtir », mais « que l*autorité qui statue sur une demande de permis de bâtir dans son périmètre peut se référer aux prescriptions dudit lotissement, sans toutefois y être contrainte»;
Considérant par conséquent qu*en l*espèce, le lotissement de 1956 ne doit pas être considéré comme un permis de lotir dont les dispositions seraient obligatoires; qu*il doit toutefois être tenu compte de ses dispositions dans la mesure où elles constituent des servitudes et obligations conventionnelles qui s*imposent aux co-lotis sur le plan du droit civil;
Considérant que, en droit civil, contrairement à ce qui est exposé dans la réclamation, un accord unanime de tous les co-lotis n*est pas requis pour déroger aux prescriptions contenues dans l*acte de 1956, dans la mesure où celui-ci prévoit expressément, en son article 6, b) la possibilité pour la commune de Watermael-Boitsfort d*accorder des dérogations à ces prescriptions;
Considérant que les acquéreurs des terrains situés dans ce lotissement, lorsqu*ils ont signé leur acte de vente, se sont engagés à respecter les dispositions de l*acte de 1956, en ce compris l*article 6, b); qu*ils ont donc accepté que la commune de Watermael-Boitsfort puisse autoriser des dérogations aux prescriptions du lotissement;
Considérant que, en sa séance du 6 mars 2007, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Watermael-Boitsfort a rendu un avis favorable sur la demande de permis d*urbanisme (ci-annexée) ; que les dérogations aux prescriptions du lotissement ont donc été acceptées par la commune conformément à son article 6, b); que le présent permis d*urbanisme peut donc être octroyé sans violation des servitudes et obligations conventionnelles;
Considérant par ailleurs que, bien que le lotissement ne soit pas un permis de lotir ayant une valeur réglementaire, il a été pris en compte dans le cadre de l*instruction de la demande par la commune; que, à la demande de la commune, les dérogations au lotissement ont ainsi été examinées par le fonctionnaire délégué en même temps que les dérogations au PPAS;
Considérant en tout état de cause que les prescriptions du lotissement même si elles ne sont pas contraignantes, sont, dès lors, rencontrées en matière d*implantation et de gabarit des constructions;
Considérant en effet que le projet soumis épouse la forme du terrain en déclivité afin de s*intégrer au cadre environnant;

Considérant que la dénivellation du terrain fait apparaître le niveau du sous-sol au point le plus bas de l*implantation;
Considérant que les dispositions du lotissement permettent que les dénivellations soient adoucies pour supprimer les talus ou les remblais artificiels et que le terrain soit creusé ou légèrement remblayé dans le but d*aménager les abords immédiats de la villa;
Considérant par ailleurs que la hauteur du bâtiment a été calculée entre le seuil de la porte d*entrée et la corniche conformément à l*article 2, D, c, alinéa 2, du lotissement ; que, par rapport au niveau du seuil, la villa projetée comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage, c*est-à-dire deux niveaux hors-sol et non trois;
Préservation du site
Considérant que cette partie du site dont la valeur historique, esthétique et écologique exceptionnelle est indéniable, a évolué vers une végétation forestière écologiquement plus riche et variée qu*un parc constitué de pelouses et de bosquets;
Considérant que de nombreux arbres ont déjà été abattus dans cette partie de la propriété après l*octroi du permis d*urbanisme du 20/11/2001 délivré à Monsieur Nieuwenhuis ayant pour objet la régularisation de l*abattage de 129 arbres et l*abattage de 135 autres ayant pour but l*entretien général de la propriété laissée à l*abandon et l*octroi du permis d*abattage de 5 arbres et de la construction d*une piscine du 25/06/2004 délivré à la société ECONIMMO;
Considérant que les arbres ayant été abattus ou renversés doivent être replantés afin de maintenir et reconstituer les perspectives et les points de vue du site;
Considérant que les ravins sont frappés d'une servitude non altius tollendi et ne peuvent être plantés d*arbres ou de buissons;
Considérant que la drève de châtaigniers est reconstituée par la replantation des deux sujets manquants et que sa perspective est maintenue libre de toute plantation;
Considérant toutefois que suite aux abattages successifs d*arbres sur ce bien, bien que certaines replantation aient été réalisées, le paysage familier et boisé a été sensiblement modifié;
Considérant dès lors qu*il y a lieu de reconstituer un paysage arboré depuis la drève de la Louve et de densifier l*écran végétal entre le n/4 et 6;
Considérant que cette reconstitution du paysage complétera l*insertion de la construction dans le site;
Considérant toutefois que l*aménagement des abords de la villa est fortement minéralisé et entraîne des déblais ne respectant pas suffisamment le relief du terrain;
Considérant qu*il convient, dès lors, de réduire les terrasses et déblais aux abords de la villa;
Considérant qu*il y a lieu respecter le relief naturel du terrain sous les couronnes des châtaigniers à préserver et des hêtres restants en zone de recul afin de ne pas mettre leur vie en péril;
Considérant qu*il y a lieu de déplacer l*entrée piétonne afin que le hêtre n/2 situé en zone de recul puisse être maintenu;
Considérant également qu*il y a lieu de veiller à la reconstitution et la conservation des caractéristiques forestières des zones arborées du lot (zone de recul avant et latérales) notamment par la replantation d*au moins 5 hautes-tiges (hêtre, chêne, châtaignier);
Considérant que les clôtures doivent être constituées de plantes à feuillage persistant qui seront maintenues à une hauteur d*1m20 du niveau du trottoir;
Considérant que les portes d*accès à la propriété doivent être ajourées en bois ou en métal;
Considérant que la parcelle est située à proximité de la zone Natura 2000 qui comprend la forêt de Soignes et certains espaces verts de la vallée de la Woluwe et constituant une zone de lisière dont les caractéristiques forestières sont à préserver;
Considérant que la population d*anémones des bois n*est pas mise en péril par le projet, celle-ci pouvant continuer à se développer sur le reste du terrain;
Considérant qu*il n*y a pas lieu d*imposer de mesures de gestion du site dans le cadre du présent permis d*urbanisme;

Modification des Plans
Considérant que le fonctionnaire délégué, par courrier du 7 août 2007, a informé le demandeur de sa décision d*imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans déposés à l*appui de la demande sur la base de l*article 191 du COBAT; que ces conditions sont les suivantes :
« • densifier les plantations entre les n/4 et 6 de la drève de la Louve
• réduire l*emprise des terrasses et des déblais aux abords de la villa
• localiser la citerne d*eau de pluie hors des zones qui ne nécessitent pas de déblais
• respecter le relief naturel du terrain sous les couronnes des châtaigniers à préserver et des hêtres restants en zone de recul afin de ne pas mettre leur vie en péril
• ne pas abattre le hêtre n/2 situé en zone de recul et déplacer dans ce but l*entrée piétonne
• veiller à la reconstitution et la conservation des caractéristiques forestières des zones arborées du lot (zones de recul avant et latérales) notamment par la replantation d*au moins 5 hautes-tiges (hêtre, chêne, châtaignier)
• préciser l*aspect et les matériaux des portes et portillons d*accès
• fournir des coupes de terrains cotées réalisées aux endroits des déblais les plus importants aux abords de la villa»
Considérant qu*en date du 10 août 2007, le demandeur a transmis au fonctionnaire délégué des plans modifiés répondant à cette demande;
Considérant que les plantations entre les n/ 4 et 6 ont été densifiées en rajoutant un massif de taxus d*une hauteur de 4 mètres;
Considérant que l*emprise des terrasses et déblais aux abords de la villa ont été réduits;
Considérant que la citerne d*eau de pluie a été localisée hors des zones qui ne nécessitent pas de déblais;
Considérant que le relief naturel du terrain sous les couronnes de châtaigniers à préserver et les hêtres restant en zone de recul sera respecté afin de ne pas mettre leur vie en péril;
Considérant que le hêtre n/2, situé en zone de recul, sera préservé et que l*entrée piétonne a été déplacée dans ce but;
Considérant que 5 arbres à haute-tiges (5 chênes) seront plantés (plans n/ 01/10 et 02/10);
Considérant que l*aspect et les matériaux des portes et portillons ont été précisés (métal ajouré ton gris, plan n/ 10/10);
Considérant que des coupes de terrain cotées réalisées aux endroits des déblais les plus importants aux abords de la villa (plan n/07/10, 08/10, 09/10 et 10/10) et qu*un plan précis de plantations a été réalisé (plan n/02/10)
Considérant que les modifications apportées n*affectent pas l*objet de la demande, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux;
Les dérogations au PPAS (zone 1 «Souverain Est, partie Sud» approuvé par arrêté de l*Exécutif du 18 mars 1993) en ce qui concerne l*implantation de la construction et l*esthétique de la forme de la toiture sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.
Article 2 Le titulaire du permis devra :
1/ respecter les conditions suivantes :
• se conformer aux plans cachetés par la Région de Bruxelles Capitale (n/ 01/10A, 02/10A, 03/10A, 04/10A, 05/10A, 06/10A, 07/10A, 08/10A, 09/10A et 10/10A d .d. 08/08/2007)
• ne pas exécuter de travaux pendant la migration des crapauds qui a lieu après l*hiver (dès que la température dépasse les 6/C) et prévoir un dispositif infranchissable pour leur interdire l*accès au chantier dans le cas où le chantier serait entamé avant cette période;
• durant le chantier, prendre les mesures suivantes :
- protection des troncs, racines, couronnes des arbres sur une hauteur, surface et profondeur suffisantes et fonction de leur nature et de leur taille;

- interdiction de stocker des matériaux, d*installer les baraques de chantier, et d*effectuer des manoeuvres avec des véhicules ou engins de chantier, dans le réseau racinaire des arbres;
- interdiction d*utiliser les arbres comme supports de chantiers en y implantant des clous ou en posant des câbles, etc;
- élimination ou raccourcissement à l*avance - et dans les règles de l*art - des branches susceptibles de gêner le passage de certains véhicules, afin d*éviter toute casse ou arrachement ultérieur;

• se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.). utilisation au pied des arbres, d*engin adapté, tel que minipelle, et/ou terrassements manuels

(...)".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 5 novembre 2007, la S.A. IMMO 583, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants invoquent trois types de préjudice; qu'ils invoquent d'abord un préjudice grave esthétique :

- les requérants affirment disposer, depuis des pièces de séjour situées dans la partie avant de leur résidence et, notamment, depuis leur bureau, d'une vue sur le lieu où l'implantation du projet autorisé est projetée;
- ils illustrent ce préjudice par deux photos annexées à leur requête. Ils attirent l'attention sur le fait que les photos prises ne sont pas représentatives des vues qu'ils auront sur l'immeuble projeté lorsque les arbres visibles sur les photos auront perdu leurs feuilles.

  En annexe à une lettre datée du 9 novembre 2007 et envoyée le 12 novembre 2007, les requérants envoient "deux nouvelles photos prises ce 9 novembre 2007 et donc à la veille de l'hiver, et qui permettent de visualiser le risque de préjudice grave difficilement réparable qui serait subi (...) en cas de mise en oeuvre de l'acte attaqué. Ces photographies prises du bureau (des requérants) permettent en effet de voir l'engin ayant procédé à l'abattage d'arbres autorisés pour le motif que ces arbres se situaient à l'emplacement de l'assiette du projet".

  A la suite de la demande par l'auditeur rapporteur d'explications en raison des différences entre les deux paires de photos envoyées et à la suite d'un échange de courriers, les requérants admettent par courrier du 19 novembre 2007 "qu'il y avait un léger zoom sur les photos communiquées le 9 novembre". En annexe à la télécopie figurent trois nouvelles photos illisibles. En annexe à la lettre figure une

photo. Selon les requérants, ces photos "prises ce dimanche 18 novembre 2007, sans aucun zoom même léger (...) permettent de visualiser sans contestation possible la zone d'implantation du projet";

- toujours en ce qui concerne leur préjudice grave esthétique, les requérants soutiennent que leur vue actuelle porte sur un cadre agréable et exceptionnel. Ils invoquent "différentes dispositions qui veillent à assurer une cohérence architecturale, à maintenir la beauté et la particularité et le classicisme de l'ensemble". Ils affirment qu'"il semble évident, en raison des qualités esthétiques marquantes des constructions érigées sur les différents lots du quartier concernés par le plan de lotissement et le PPAS, dont l'harmonie consiste dans le respect du style architectural «villas classiques» avec toitures à versant ou à la Mansart, que constitue sans aucun doute une rupture préjudiciable, l'édification d'une construction moderne, qualifiée de maison, monobloc et dont la toiture est plate";

Considérant qu'ils invoquent ensuite un "préjudice grave de dénaturation d'un quartier situé dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement" :

- le style architectural du projet avec sa toiture plate entraînera une destruction irréversible de l'harmonie du quartier caractérisé par le style architectural "villa classique avec toiture à versant ou à la Mansart";
- la cohérence du quartier est assurée par les prescriptions du PRAS, du PPAS et du plan de lotissement;
- l'intérêt majeur de la valeur architecturale du quartier a justifié que ce quartier soit situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Considérant qu'ils invoquent enfin un préjudice par répercussion, à savoir les préjudices subis par tous les riverains qui souffriront de ce que l'esthétique et la nature architecturale du quartier sera affectée; qu'enfin, ils précisent que le préjudice grave subi, si l'exécution du permis litigieux devait ne pas être suspendue, serait difficilement réparable, que la démolition est très aléatoire et qu'à supposer qu'une démolition intervienne après un arrêt d'annulation, celle-ci ne réparerait pas le préjudice subi pendant la procédure en annulation;

Considérant que l'article 8, 3/, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991, tel qu'il a été modifié par l'article 63 de l'arrêté royal du 25 avril 2007, entré en vigueur le 1er juin 2007 pour les recours introduits à partir de cette date, dispose, pour ce qui concerne le préjudice grave difficilement réparable que "la requête unique contient (...) : 3/ un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte

attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice"; qu'une interprétation stricte de l'article 8, alinéa 1er, 3/ précité conduit à écarter les photographies annexées aux lettres des requérants des 9 et 19 novembre 2007; qu'à supposer que la disposition n'interdise pas le dépôt de pièces de nature à établir le risque de préjudice après le dépôt de la requête unique, dans la mesure où , comme en l'espèce, elles illustrent l'évolution de la vue en fonction de l'avancement des saisons, il y a lieu de toute façon de relever :

- qu'en ce qui concerne les photos annexées à la lettre des requérants du 9 novembre 2007, il a finalement été reconnu par les requérants que ces photos avaient été prises en utilisant un "léger" zoom; que sans autre précision sur le zoom utilisé, il y a lieu constater que son utilisation implique que les photos déposées ne sont pas exactement révélatrices de ce que percevra l'oeil humain si le projet litigieux se réalise et ne peuvent constituer, pour cette raison, une illustration du préjudice éventuellement subi et de sa gravité;
- qu'en ce qui concerne les photos annexées à la lettre des requérants du 19 novembre 2007, les photos envoyées par télécopie, illisibles, ne peuvent être considérées comme étant de nature à établir le risque de préjudice; que pour la photo annexée à la lettre des requérants du 19 novembre 2007 envoyée par recommandé, cette lettre n'indique pas d'où la photo a été prise; que vu l'élément de gouttière visible sur la photo, cette photo semble avoir été prise, comme celles annexées à la requête unique, de l'étage de l'immeuble des requérants;

Considérant qu'en ce qui concerne les photos annexées à la requête unique, les requérants prétendent qu'elles illustrent la vue qu'ils ont depuis des pièces de séjour situées dans la partie avant de leur résidence et notamment depuis leur bureau; que, cependant, à la suite de la mesure d'instruction du 14 novembre 2007, il apparaît que les photos prises en octobre 2007 le sont à partir de la fenêtre centrale du bureau situé au 1er étage de l'immeuble des requérants; que les pièces avant situées au 1er étage de l'immeuble des requérants sont deux chambres, un bureau et une salle de bain; que, par ailleurs, dans la première réponse fournie par les requérants le 16 novembre 2007 aux questions posées le 14 novembre 2007, ils affirment que la distance entre la fenêtre 4 du bureau et la zone d'implantation du projet litigieux est de 50 à 60 mètres; que dans la seconde lettre des requérants du 16 novembre 2007, ils précisent cette mesure en indiquant : "après vérification sur le plan des affectations du PPAS, cette distance est de 65 mètres";

Considérant que, sauf explication concrète particulière, absente en l'espèce, ne peuvent être qualifiés de pièces de séjour ni un bureau, endroit d'où les photos d'octobre, et sans doute celle annexée à la lettre du 19 novembre 2007, ont été prises, ni des chambres ou une salle de bain, endroits d'où cette dernière photo aurait pu être prise; que les requérants n'ont qu'une vue oblique sur l'immeuble projeté à partir du premier étage de leur habitation; que la distance qui sépare la nouvelle construction de la fenêtre de leur immeuble à partir de laquelle ils auraient une vue, lorsque les feuilles caduques seront tombées, sur cette construction est d'au moins 65 mètres; que ces éléments, à supposer qu'ils ne démentent pas l'existence même du préjudice, ne permettent pas de conclure à une gravité telle que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué doive être prononcée; que, de plus, il y a lieu de tenir compte du fait que les avis rendus et la décision attaquée retiennent que le traitement végétal de la toiture contribue à l'intégration du projet dans son environnement, sans que cet élément ne soit contesté dans l'exposé du préjudice grave difficilement réparable; que la zone dans laquelle le projet litigieux devrait s'implanter est destinée à la construction; que le fait que le projet litigieux bénéficie d'une dérogation au niveau de son implantation a pour effet d'éloigner la construction de l'immeuble des requérants; que, par ailleurs, les requérants, qui affirment que des prescriptions du permis de lotir et du P.P.A.S. imposeraient le respect du style architectural "villas classiques", restent cependant en défaut d'apporter des précisions quant à ces dispositions dans l'exposé de leur préjudice; que, par conséquent, tel qu'il est énoncé et illustré, le préjudice esthétique, à supposer qu'il existe, n'est pas d'une gravité telle que l'exécution de la décision attaquée doive être suspendue;

Considérant qu'en ce qui concerne le préjudice résultant de la dénaturation d'un quartier situé dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), il y a lieu à nouveau de constater que les requérants invoquent des prescriptions du plan de lotissement, du P.P.A.S. et du projet de plan régional d'affectation du sol (PRAS) sans autre précision; que le simple fait que le projet soit implanté dans une ZICHEE ne suffit pas pour qu'un préjudice grave difficilement réparable découle de l'exécution de l'acte attaqué; que les requérants ne démontrent pas que leur quartier posséderait une esthétique particulièrement remarquable qu'il conviendrait de sauvegarder; qu'enfin, en ce qui concerne le préjudice par répercussion, un tel type de préjudice ne peut pas être retenu lorsque les requérants restent en défaut de rapporter qu'ils subissent personnellement un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme IMMO 583 est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le vingt-deux février deux mille huit par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN. S. GUFFENS.