

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**LE PRÉSIDENT DE LA XV<sup>e</sup> CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n° 244.544 du 20 mai 2019

A. 226.170/XV-3861

En cause :

1. **SPRUYTTE** Pierre,  
2. **RENTEUX** Jean-Louis,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Joël van YPERSELE et  
Lauriane OLIVIER, avocats,  
rue des Colonies 56/6  
1000 Bruxelles,

contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale**,  
représentée par son gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Frédéric DE MUYNCK, avocat,  
galerie du Roi 30  
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

**l'INDIVISION LEVIE**,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Bernard FRANCIS, avocat,  
vieux Chemin du Poète 11  
1301 Wavre.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 14 septembre 2018, Pierre SPRUYTTE et Jean-Louis RENTEUX, demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de "la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juillet 2018, octroyant à l'INDIVISION LEVIE un permis d'urbanisme tendant à abattre deux arbres et construire un immeuble comprenant quatre logements et quatre emplacements de parking, avenue Charles de Thiennes 78 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert" et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

## *II. Procédure*

Un arrêt n° 242.488 du 28 septembre 2018 a accueilli la requête en intervention introduite par L'INDIVISION LEVIE et rejeté la demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence. Il a été notifié aux parties.

Les parties requérantes ont demandé la poursuite de la procédure.

La partie adverse a déposé une note d'observations.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 28 février 2019, les parties ont été convoquées à l'audience du 29 mars 2019.

M. Marc JOASSART, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Julie COLLIN, *loco* M<sup>es</sup> Joël van YPERSELE et Lauriane OLIVIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M<sup>e</sup> Camille COURTOIS, *loco* M<sup>e</sup> Frédéric DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Joséphine BOUVIER, *loco* M<sup>e</sup> Bernard FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

## *III. Faits*

1. L'INDIVISION LEVIE est propriétaire d'un terrain non bâti situé à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Charles de Thiennes, n° 78, cadastré section C,

n° 124W pour 5 ares 15 centiares. Le bien est situé en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS). Il est compris dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol n° 6bis approuvé par un arrêté royal du 10 septembre 1966 qui le range en zone de construction d'habitations, semi-ouverte.

2. Le 4 février 2014, l'INDIVISION LEVIE introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de quatre logements et de quatre emplacements de parking sur un bien sis avenue Charles de Thiennes, 78 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

3. Le 3 avril 2014, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité, aux termes d'une décision qui mentionne que le bien se situe dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé, soit le permis n° 274, délivré le 20 décembre 1979. Cette décision de refus se lit notamment comme suit :

" Considérant que, pour une construction neuve, le projet présente trop de dérogations tant en termes de gabarit qu'en termes de normes d'habitabilité;  
Considérant que le projet ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement bâti non seulement par le programme proposé (immeuble comptant 4 logements) que par la typologie proposée (matériaux, socle avec portes de garages et d'entrée semi-enterré, ...);  
Considérant de plus que le raccord avec la maison unifamiliale voisine contre laquelle la nouvelle construction vient se coller n'est pas adapté et renforce la notion de rupture;  
Considérant que la densité du projet est trop grande au regard des autres immeubles du quartier, entraînant un gabarit disproportionné par rapport aux gabarits alentours".

4. Le 21 novembre 2014, l'INDIVISION LEVIE dépose un nouveau dossier de demande de permis d'urbanisme relatif au même bien. La demande de permis a pour objet l'abattage de deux arbres et la construction d'un immeuble comprenant quatre logements et quatre emplacements de stationnement. Elle mentionne que le bien est situé dans le périmètre du permis de lotir précité.

La note explicative précise que la composition architecturale de l'immeuble vise à donner l'impression qu'il s'agit de deux nouvelles maisons jumelées venant s'accoler à l'existante, que le raccord avec la maison unifamiliale voisine sise au n° 76, contre laquelle le projet vient s'accoler, est étudié afin de créer un tout cohérent et que, par rapport aux trois bâtiments existants situés en face, la volonté est de créer l'impression de trois maisons. Elle relève également que la typologie des baies, les choix des matériaux, et les proportions sont voulus comme une réinterprétation contemporaine de l'immeuble voisin, tout en sobriété, en continuation.

5. Le 5 février 2015, l'administration communale délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

6. Une enquête publique est organisée du 19 février au 5 mars 2015, en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots). L'avis d'enquête du 3 février 2015 porte notamment l'indication suivante : "Lotissement : LOT 274 (20/12/1979)". Au cours de l'enquête publique, plusieurs réclamations sont introduites parmi lesquelles figurent celles de M<sup>me</sup> S.W., propriétaire du numéro 76 de l'avenue Charles de Thiennes, de M. et M<sup>me</sup> J.-L. et J. R.

7. Le 2 octobre 2015, la commission de concertation émet un avis défavorable.

8. Le 29 octobre 2015, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité.

9. Le 15 décembre 2015, l'INDIVISION LEVIE introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle y fait notamment valoir que le permis de lotir est périmé parce que moins d'un tiers des lots ont été vendus dans les cinq ans de sa délivrance.

10. Dans son avis du 25 février 2016, le collège d'urbanisme propose de refuser le permis sollicité. Cet avis conclut dans les termes suivants à la péremption du permis de lotir :

" Considérant que le bien est situé également dans le périmètre du permis de lotir n° 274 approuvé le 20/12/1979; qu'aux dires de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, ce permis de lotir est périmé;

Qu'à ce sujet, le permis de lotir dispose qu'aucun permis de bâtir ne peut être délivré aussi longtemps que la voirie n'est pas réalisée; que la voirie en cause est représentée au plan du lotissement comme non réalisée au droit des lots ici en cause; que la non-réalisation de la voirie, à la supposer à charge du lotisseur, dans le délai de cinq ans à compter de la délivrance du permis de lotir en entraîne la péremption, en vertu de l'article 114 du CoBAT;

Qu'à supposer cette péremption acquise, il y a lieu de faire application de l'article 189, alinéa 3, du CoBAT, aux termes duquel le permis peut être refusé lorsqu'il s'agit de bâtir «sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux»;

Qu'à cet égard, la circonstance que la voirie ne soit pas achevée en termes de revêtement ne fait pas obstacle à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité dès lors que le terrain est entièrement viabilisé et pour autant que la demanderesse réalise au préalable l'achèvement du revêtement".

L'avis précise ensuite notamment que le terrain, d'une superficie de 5,11 ares, se trouve au bout d'une ruelle sans issue et présente une forte déclivité et que l'immeuble en projet vient s'implanter en mitoyenneté de l'immeuble de gauche (maison trois façades) et qu'une zone de recul de 5 mètres est aménagée dans la rue. Il relève qu'un permis pourrait cependant être accordé par application de l'article 191 du CoBAT à condition de ne pas aménager en local habitable la mezzanine de l'appartement situé à gauche du deuxième étage et moyennant l'introduction de plans répondant aux conditions suivantes : rehausser les niveaux des deux garages de 0,50 mètre afin de limiter l'inclinaison de la rampe d'accès à 6 pourcents et réaliser avant la construction de l'immeuble la finition en asphalte de l'assiette de la voie d'accès située au droit du terrain à bâtir.

11. Le 14 mars 2016, l'INDIVISION LEVIE signale au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qu'elle accepte les conditions émises par le collège d'urbanisme, et elle précise qu'elle a modifié les plans et que la mezzanine n'est plus habitable. Elle transmet par ailleurs des plans modifiés qui répondent, selon elle, aux deux autres conditions.

12. Le 9 juin 2016, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale délivre le permis sollicité.

13. Le 16 septembre 2016, les requérants introduisent un recours en annulation et en suspension du permis d'urbanisme du 9 juin 2016. L'arrêt n° 236.709 du 8 décembre 2016 suspend l'exécution de ce permis et, aucune demande de poursuite de la procédure n'ayant été introduite, l'arrêt n° 238.007 du 26 avril 2017 en prononce l'annulation.

14. Le 19 octobre 2017, le demandeur de permis introduit des plans modifiés. Les modifications concernent les matériaux et visent à supprimer les dérogations au P.P.A.S. n° 6bis. Ainsi, la hauteur de la façade avant est portée à 6,50 mètres et les matériaux projetés sont identiques à ceux de la maison voisine. Une nouvelle notice explicative est déposée le 23 octobre 2017.

15. Le 22 mars 2018, des plans modifiés sont à nouveau déposés.

16. Le 5 juillet 2018, le permis d'urbanisme est à nouveau délivré par le gouvernement pour les motifs suivants :

" [...]  
Examen

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol adopté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

XV - 3861 - 5/16

Considérant que le bien se situe également en zone de construction d'habitations, semi-ouverte du PPA N° 6bis compris entre l'avenue P. Hymans, rue Solleveld, la rue des Floralies, rue St-Lambert, rue Voot, rue Tomberg et rue Vervloesem, approuvé par arrêté royal du 10 septembre 1966;

Considérant que le bien se situait également dans le périmètre du permis de lotir n° 274 approuvé le 20/12/1979; que, par un courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2015 adressé au Fonctionnaire délégué, la commune de Woluwe-Saint-Lambert confirme que ce permis de lotir est périmé en application de l'article 57, § 4, de la loi organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme dans la mesure où un seul des lots a été vendu dans un délai de 5 ans à partir de la délivrance du permis de lotir;

Que c'est à juste titre que la commune invoque ce motif de péremption, le permis de lotir ne comportant pas de travaux de voirie;

Considérant que la demande vise à abattre deux arbres, dont un remarquable, et à construire un immeuble comprenant quatre logements et deux garages de deux voitures, partiellement enterrés;

Considérant que la requérante a introduit des plans modifiés, datés du 19 octobre 2017, en application de l'article 173/1 du CoBAT; Que la légende de ces plans a aussi fait l'objet de modifications en termes de matériaux, les dernières datant du 1<sup>er</sup> décembre 2017;

Que suite à un relevé *in situ* du terrain les plans ont notamment été modifiés afin d'illustrer la situation existante qui diffère de celle reprise dans les plans cadastraux, en réduisant localement de maximum 86 cm la profondeur d'une partie du terrain;

Que les autres modifications apportées aux plans, indice A, du 2 mars 2016, sur base desquels le permis avait été accordé par le Gouvernement, visent à supprimer les dérogations présentes au projet;

Considérant que, s'agissant de la prescription 4 du PPAS, le Conseil d'État a jugé que le projet constituait, avec la maison mitoyenne, des maisons jumelées et dérogeait dès lors à ladite prescription en termes de hauteur de façade, laquelle doit être de maximum 6,50 m; Qu'il a également jugé que l'homogénéité architecturale exigée par la prescription 4 du PPAS n'avait pas été examinée;

Considérant que la prescription 4 du PPAS est libellée de la façon suivante :

« Hauteur des façades  
Immeubles isolés et jumelés : 4,00 à 6,50 m  
Immeubles groupés (3 et plus) : 6,50 à 7,50 m  
Les constructions jumelées doivent former un ensemble architectural homogène; la hauteur des façades est prise au milieu des bâtiments et mesurée à partir du dallage du trottoir jusque et y compris les entablements ou corniches de couronnement ainsi que les attiques construits à plomb des façades et les mansardes tenant lieu d'attiques. La hauteur des façades pourvues de larges pignons est prise jusqu'à la mi-hauteur de ces pignons»;

Considérant que le projet, tel que modifié, supprime la première dérogation relevée, en diminuant la hauteur de façade de sorte que la hauteur entre le niveau de finition projetée du trottoir et celui de la corniche est à présent de 6,50 m;

Considérant que, s'agissant de l'exigence d'un «ensemble architectural homogène», la prescription 4, comme indiqué dans l'intitulé, est relative au

gabarit des constructions et porte uniquement sur la hauteur des façades; Que c'est dès lors, sous ce seul aspect, que l'homogénéité architecturale qu'elle vise doit être appréciée; Qu'en l'occurrence, la construction du projet et la construction voisine à laquelle elle est jumelée présentent une hauteur de façade, telle que définie par la prescription, identique;

Considérant que s'agissant de la prescription 7 du PPAS relative aux matériaux de façades, le Conseil d'État a jugé que les seuils de fenêtre et les portes de garage en aluminium y dérogent dans la mesure où ces éléments sont en bois sur l'immeuble voisin; Qu'il reprochait également l'absence de renseignements sur la nature et la teinte des matériaux de la façade de la maison mitoyenne existante;

Considérant que la légende des matériaux des constructions jumelées a été complétée de sorte qu'il est possible de comparer en toute connaissance de cause la nature et la teinte des matériaux des deux constructions;

Que les matériaux de revêtements des façades principales et latérales vues de la voie publique de l'immeuble projeté ont été modifiés au regard de ceux mis en œuvre pour la maison mitoyenne existante; Qu'ainsi, le revêtement des toitures à versant, la finition des cheminées, des descentes d'eau pluviale, le parement en brique, le matériau de composition des menuiseries extérieures (châssis, portes d'entrée et de garage) et leurs seuils se réfèrent désormais à la nature et à la teinte de ceux de la construction mitoyenne existante; Que le projet ne déroge donc plus à la prescription 7 du PPAS;

Considérant que le Conseil d'État reprochait le manque d'informations relatives à l'abattage des deux arbres remarquables ainsi qu'à la finition et aux impétrants de l'espace public;

Considérant que, s'agissant des deux arbres remarquables dont l'abattage était projeté dans la demande initiale, le cèdre bleu a fait l'objet d'un arrêté de police du Bourgmestre constatant que celui-ci menace de s'abattre et présente de ce fait un danger immédiat et demandant que l'arbre soit abattu;

Que, s'agissant plus particulièrement du catalpa à feuilles d'or, il présente une circonférence de 179 cm et est classé 5<sup>ème</sup> arbre le plus gros de son espèce en Région de Bruxelles-Capitale;

Que, bien que repris à l'inventaire des arbres remarquables, l'arbre est peu visible depuis la voie publique, le terrain étant au bout d'un cul-de-sac d'une part, et proche du pignon du mitoyen de la construction existante le masquant à la vue d'autre part;

Que cette proximité du pignon implique par ailleurs que la couronne de cet arbre ne s'est pas développée, soit qu'elle n'ait pu s'épanouir, soit qu'elle ait fait l'objet d'élagages le long du mitoyen, tel qu'en témoigne son diamètre réduit de 8 m alors que d'autres catalpas à feuilles d'or présentant une circonférence de tronc moindre, ont une couronne se développant sur un diamètre de 10 à 19 m;

Que de plus, en 2014, il a été constaté que l'arbre présentait des défauts sanitaires qualifiés de moyens;

Qu'enfin, l'arbre se situe non seulement à 3,30 m du mitoyen mais également à 4 m du front bâti rendant ainsi un projet de construction intégrant le maintien de l'arbre peu compatible à une gestion parcimonieuse du terrain constructible;

Considérant que, s'agissant de l'espace public, les plans modifiés illustrent bien la situation de droit, de fait et projetée de la voirie et du trottoir; Qu'ainsi, un asphalte n'existe actuellement que le long des numéros 73, 75 et une partie du 77

et il est projeté de réaliser le long du bien, un trottoir en gravier (tel que celui réalisé le long des constructions numéros 75, 77 et 79) et un asphaltage de la voirie jusqu'à son axe médian;

Que la voirie communale dont l'aménagement n'a pas été finalisé par la commune n'empêche pas un accès carrossable à la parcelle de la requérante ni à celles des constructions déjà existantes;

Que s'agissant du raccordement à l'égouttage public (d'une profondeur d'1,20 m), ce dernier sera prolongé au-delà du n° 76 jusqu'à la construction projetée;

Considérant que conformément à la prescription 2.5, 2° du PRAS les caractéristiques urbanistiques du projet (implantation, dimension, architecture et matériaux de construction, dégagement, aménagement de parties non bâties, clôtures,...) doivent s'accorder à celles des biens environnants et spécialement celles des immeubles proches;

Que l'ensemble de maisons groupées du n° 73 à 79 en vis-à-vis du projet, l'immeuble d'angle n° 71 et les immeubles n° 57 à 61 sur la courte avenue de Thiennes démontrent une diversité architecturale des constructions telle que le projet s'intègre aux biens environnants;

Que cependant la lucarne rentrante de gauche est prolongée par un balcon en saillie contraire à la typologie de ces lucarnes dites rentrantes; que la saillie de celui-ci est même plus importante que le profil du bas du versant avant de la toiture; qu'il y a lieu de supprimer le balcon en saillie;

Considérant que le projet déroge aux articles suivants du Titre I du RRU :

- Article 10, §4, lequel requiert des souches pluviales de minimum un mètre de hauteur pour les tuyaux de descentes d'eaux pluviales apparents; Que, néanmoins, bien qu'exposées, les descentes d'eau pluviales du projet sont contre une façade avant en recul et peuvent donc se passer de souches;
- Article 12, en ce que l'accès carrossable proposé en zone de retrait latéral ne participe pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif ou quantitatif; Que, néanmoins, celui-ci est en dalles gazon en béton et permet de privilégier une composition de façade avant et une zone de recul plus avenantes dans laquelle est également intégré un accès PMR;

Considérant qu'en termes de profondeur le bâtiment projeté est conforme à l'article 4, § 1<sup>er</sup>, du Titre I du RRU; Qu'il est également conforme aux profondeurs de bâtisses fixées au PPAS à 15 m pour les maisons jumelées; Que l'ensemble des vues sont conformes au Code Civil et que le projet se trouve à de telles distances des élévations arrière des constructions environnantes que son implantation et son gabarit sont admissibles;

Que, par ailleurs, les parties du bâtiment qui sont le plus près de la partie la moins profonde du terrain et donc la plus proche du fond de la parcelle du bien sis rue des Floralties 62 ne le sont que très localement vu la configuration particulière du terrain; Que, de plus, la bâtisse du bien rue des Floralties 62 est implantée en oblique par rapport au projet et donc sujette à bien moins de vues qu'un bien en vis-à-vis;

Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU, hormis à l'article 17, § 1<sup>er</sup>, 4° concernant l'aménagement du local de rangement de vélos et de poussettes; Qu'en effet, les dimensions de celui-ci sont insuffisantes et ne peuvent être compensées par la présence de rangements de vélos dans les garages dans la mesure où le rangement des vélos doit être indépendant du stationnement des voitures; Qu'il y a donc lieu d'aligner la largeur du sous-sol à celle de la partie

arrière du rez-de-chaussée et de revoir la configuration des locaux communs de sorte à agrandir le local de rangement de vélos et de poussettes;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement de stationnement pour personne à mobilité réduite et déroge dès lors à l'article 7 du Titre IV du RRU qui en requiert un minimum de 2 en dessous de 50 places de parking;

Que, néanmoins, l'immeuble ne dispose que de 4 emplacements de parking et que ceux-ci sont destinés aux habitants des logements; que ces derniers ne sont pas adaptés aux PMR de manière telle qu'ils ne requièrent pas de garage adapté aux PMR non plus;

Considérant que, s'agissant de la déclivité des rampes d'accès des garages, il appert que celle du garage de droite est de 6.5 % au lieu de 8 % indiqués dans les documents graphiques; Que la pente de cette rampe de garage dépasse le minimum requis par l'article 3 du Titre VIII du RRU et déroge également à l'article 29 du RCU qui requiert que le sol de la zone de recul soit dressé de manière à présenter une rampe régulière de maximum 5 centimètres par mètres;

Que, néanmoins, ces dérogations sont acceptables en ce qu'elles sont la conséquence de la déclivité du terrain et que le RCU tolère pour les garages en sous-sol une pente de rampe allant jusque 20%;

Considérant enfin que, s'agissant de la densification de la parcelle, il ressort de la conformité des logements au RRU et de l'intégration du projet aux constructions environnantes, que celle-ci est conforme au bon aménagement des lieux; Que, de plus, cela permet de répondre au besoin de logements en Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que suite à l'arrêt du Conseil d'État et de l'examen fait par l'autorité de recours, le requérant a introduit des nouveaux plans modifiés du 22/03/18 Indice B 01/03 à 03/03, conformément à l'article 173/1 du CoBAT, visant à améliorer le projet;

Que les modifications apportées sont les suivantes :

- La suppression au 2<sup>ème</sup> étage côté façade avant de la lucarne rentrante de gauche prolongée par un balcon en saillie qui ne répond pas à la typologie des lucarnes dites rentrantes. Cette modification vise à répondre à la prescription 2.5, 2° du PRAS relatives aux caractéristiques urbanistiques du projet qui doivent s'accorder à celles des biens environnants et spécialement celles des immeubles proches.
- Au niveau des locaux communs, le local vélos est équipé de 3 crochets muraux pour suspendre les vélos créant ainsi un agencement plus spacieux et plus efficace au sol.

Considérant qu'au vu de ces modifications, la demande peut être autorisée et la dérogation à l'article 10, § 4 du Titre I du RRU (éléments en saillie en façade avant) et à l'article 12 du Titre I du RRU (zones de recul et retrait latéral) peuvent être accordées.

Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, le Développement territorial, la Politique de la Ville, les Monuments et Sites, les Affaires étudiantes, le Tourisme, la Fonction publique, la Recherche scientifique et la Propreté publique dans ses attributions,

Arrête :

Article 1<sup>er</sup> - Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 15 décembre 2015 par l'INDIVISION LEVIE est déclaré recevable et fondé.

Art. 2 - Le permis est délivré sur base des plans modifiés datés du 22/03/18 Indice B 01/03 à 03/03 introduits conformément à l'article 173/1 du CoBAT reprenant les modifications suivantes :

- La suppression au 2<sup>ème</sup> étage côté façade avant de la lucarne rentrante de gauche prolongée par un balcon en saillie qui ne répond pas à la typologie des lucarnes dites rentrantes. Cette modification vise à répondre à la prescription 2.5, 2° du PRAS relatives aux caractéristiques urbanistiques du projet qui doivent s'accorder à celles des biens environnants et spécialement celles des immeubles proches.
- Au niveau des locaux communs, le local vélo est équipé de 3 crochets muraux pour suspendre les vélos créant ainsi un agencement plus spacieux et plus efficace au sol.

Le permis d'urbanisme est délivré à condition que le terrain défriché fasse l'objet d'un projet de plan d'aménagement paysager permettant un espace extérieur harmonieux.

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué.

#### *IV. Débats succincts*

L'auditeur-rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que la première et la troisième branches du quatrième moyen sont fondées.

#### *V. Quatrième moyen – première et troisième branches*

##### *V.1. Thèses des parties*

Le quatrième moyen est pris de la violation des articles 124 à 126 du CoBAT, des articles 14 et suivants de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, du défaut d'examen complet des données de la cause, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des principes généraux de bonne administration, de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Dans une première branche, les parties requérantes indiquent que les plans initiaux de la demande comportaient des erreurs majeures (indication erronée d'un revêtement en asphalte, d'un trottoir et d'un égout public inexistant) de sorte qu'ils étaient inexacts ou irréguliers et n'ont donc pas permis au public de faire valoir ses observations en pleine connaissance de cause déniant, par là, tout effet utile à l'enquête publique et que les plans modifiés sur la base desquels l'acte attaqué a été délivré n'ont pas fait l'objet d'une nouvelle enquête publique.

Dans une troisième branche, elles relèvent qu'aucun plan ne figure le sentier qui traverse la parcelle en projet et que l'acte attaqué est muet à ce sujet. Elles rappellent que le dossier de demande de permis et les plans doivent permettre au public de faire valoir ses observations sur la base d'un dossier complet et permettre à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause. Elles considèrent que cette dernière a commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant un projet ayant pour effet de supprimer une partie du sentier public.

La partie adverse répond à la première branche du moyen que les parties requérantes, dans leurs réclamations introduites durant l'enquête publique, ont pointé les erreurs de représentation de l'équipement de la voirie existante que comportait le plan d'implantation déposé initialement, de telle sorte qu'elles n'ont manifestement pas été induites en erreur à cet égard et ont fait état de leur parfaite connaissance des lieux. À titre surabondant, elle constate que les plans modifiés introduits par la demanderesse de permis, et sur la base desquels l'acte attaqué a été délivré, ont pris en compte les réclamations des parties requérantes en corrigeant les erreurs identifiées par ces dernières, de telle sorte que l'enquête publique a eu un effet utile.

À propos de la troisième branche du moyen, elle soutient que le sentier en question est un chemin "de fait" qui s'est créé au fil de son utilisation, qu'il ne bénéficie d'aucun statut légal et qu'il n'est pas repris à l'atlas des chemins vicinaux, de telle sorte que la demanderesse de permis n'avait aucune obligation de mentionner sur les plans un tel sentier. Elle ajoute que sur le vu des modifications du tracé de ce sentier dont témoignent les vues aériennes disponibles, il n'est pas démontré que la réalisation du projet impliquera nécessairement sa disparition. Selon elle, à supposer même que le projet empiète sur une partie de l'assiette actuelle de ce sentier, un simple débroussaillage permettrait de déplacer légèrement vers la gauche le morceau de sentier concerné et, ainsi, de maintenir ce passage de fait. Elle conteste que l'absence de mention du sentier ait empêché le public de rédiger ses observations en pleine connaissance de cause. Elle considère qu'il n'est pas démontré que les parties requérantes n'ont pas pu exercer leur droit de réclamation en connaissance de cause. Elle n'aperçoit pas en quoi l'absence de mention du sentier

sur les plans aurait pu les induire en erreur, puisqu'elles habitent le voisinage immédiat dudit sentier depuis de nombreuses années et qu'elles précisent elles-mêmes en être des usagers.

En ce qui concerne la première branche du moyen, la partie intervenante conteste que les plans initiaux soient entachés d'erreurs ou d'omissions ayant empêché le public de faire valoir ses observations en connaissance de cause. Elle indique que la mention du revêtement asphaltique ne concerne que la partie de la voirie située en face des numéros 73, 75 et 77 à l'exclusion de la moitié (selon l'axe de la voirie) de l'avenue située au droit des numéros 76 et 78 pour laquelle les plans comportent la mention "prolongement futur de la voirie communale" avec la mention manuscrite "asphalte". Elle souligne que le plan du trottoir, conformément à la configuration des lieux, s'arrête précisément à la hauteur du numéro 76, sans y empiéter. Au sujet de la mention "vers l'égout public", elle invoque l'existence d'un plan d'égouttage adopté par le conseil communal le 21 avril 1958. Elle estime que, dans les circonstances concrètes de la cause, il est aisément possible de relier le projet vers le réseau d'égouttage existant, lequel est situé approximativement à une dizaine de mètres dudit projet. Elle affirme qu'il est incontestable que, sur la base des plans initiaux déposés, l'autorité administrative n'avait, quant à elle, pas été induite en erreur quant à la configuration réelle des lieux. Selon elle, la circonstance que les plans modifiés étaient davantage précis que les plans initiaux n'implique pas que ces plans modifiés auraient dû obligatoirement faire l'objet d'une nouvelle enquête publique dès lors que les plans initiaux permettaient déjà de se rendre compte que le terrain litigieux est effectivement limitrophe d'une voirie suffisamment équipée.

Quant à la troisième branche du moyen, elle reproche aux parties requérantes de ne pas produire des pièces probantes permettant d'avoir une connaissance plus précise du statut juridique du sentier et elle constate que ce sentier public n'a pas fait l'objet d'une consécration judiciaire. Elle allègue que les photographies anciennes que communiquent les parties requérantes font apparaître un sentier rectiligne alors que les photographies récentes que produisent ces dernières montrent un sentier qui ne suit absolument plus une trajectoire rectiligne, ainsi qu'en témoigne la présence décentrée de dalles, ce qui ferait obstacle à la prescription trentenaire. Elle soutient que les parties requérantes restent en défaut de démontrer de manière certaine que le tracé actuel du sentier litigieux, ou à tout le moins le segment courbe ou incurvé dudit sentier situé à proximité du projet, existe depuis au moins trente ans et constituerait, dès lors, une servitude légale d'utilité publique grevant le fonds. Elle en conclut qu'il ne pourrait pas être reproché à l'acte attaqué de ne pas en faire mention puisque, juridiquement, il conviendrait de

considérer que ce sentier n'a aucune existence. En outre, elle déclare ne pas apercevoir en quoi la circonstance que, le cas échéant, l'assiette du sentier soit recouverte de pavés en béton aurait pour conséquence de le rendre impraticable.

## *V.2. Appréciation*

### *V.2.1. Première branche*

L'arrêt n° 236.709 du 8 décembre 2016 précise ce qui suit au sujet des plans initiaux :

" Considérant que l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013 invoqué au moyen prévoit que «le plan d'implantation doit faire apparaître clairement la situation existante et la situation projetée [...]»; qu'il exige notamment, pour les plans d'implantation de type A, requis en l'espèce, la mention du tracé des voiries avec indication de leur dénomination, de la largeur respective des chaussées carrossables, des trottoirs et des aires de stationnement, l'indication du réseau d'évacuation des eaux usées (avec indication de leur profondeur), et celle de l'emplacement «des aires de stationnement, des garages, des voies intérieures de desserte et leur raccordement au domaine public en précisant la nature des matériaux»;

qu'en l'espèce, le plan d'implantation joint au dossier de la demande n'est pas clair, dès lors qu'il ne fait pas apparaître les différences entre la situation existante et la situation projetée; que ce plan ne mentionne pas l'asphaltage comme partie intégrante du projet, puisque l'autorité a dû l'imposer en tant que condition; qu'il figure comme pourvue d'un «revêtement asphaltique» une zone qui ne l'est pas encore, et comporte par ailleurs une mention manuscrite «Asphalte» sans que l'on comprenne s'il existe une différence entre les deux zones concernées par ces mentions respectives; que ce plan indique également un «prolongement futur de la voirie communale» dont la portée est incertaine, puisqu'il paraît impliquer l'abattage de plantations actuellement situées devant le n° 76; que les indications des autres plans ne permettent pas de s'assurer de l'endroit où s'arrête actuellement la voirie communale et son équipement, et de la manière dont le nouvel immeuble sera raccordé à l'égouttage public; que les écrits de la partie intervenante sur ce dernier point montrent qu'elle ignore ce qu'il en est précisément;

que ces éléments ne sont pas anodins en l'espèce; qu'en effet, le permis de lotir n° 274 du 20 décembre 1979 stipulait : «Aucun permis de bâtir ne sera délivré pour les lots, tant que la voirie et ses équipements n'auront pas été réalisés»; que l'acte attaqué se rallie à l'avis du Collège d'urbanisme qui indique que ce permis de lotir est périmé, contrairement à ce que la commune avait affirmé en avril 2014 et à ce que le demandeur de permis semblait tenir pour acquis, puisque les plans de la demande situent explicitement le projet sur les lots 3 et 4; que le Collège déduit la péremption du permis de lotir du défaut de réalisation de la voirie, laquelle «est représentée au plan du lotissement comme non réalisée au droit des lots ici en cause»; que, toutefois, il estime que le permis sollicité peut être accordé à certaines conditions, au motif que le terrain est entièrement viabilisé et que seul «l'achèvement du revêtement» est encore nécessaire; que ces considérations semblent indiquer que la voirie a bien été réalisée par le lotisseur à la seule exception de l'achèvement du revêtement asphalté; que les motifs de péremption allégués par le demandeur dans son recours au Collège d'urbanisme ne tenaient pas au défaut de réalisation de la voirie, mais à la vente de moins d'un tiers des lots dans le délai de cinq ans; que, dans ces conditions, les lacunes du dossier ont

pu induire en erreur tant le public consulté lors de l'enquête que la partie adverse elle-même; que le moyen est sérieux".

La partie adverse et la partie intervenante n'ayant pas introduit une demande de poursuite de la procédure, l'arrêt n° 238.007 du 26 avril 2017 prononce l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 6 juin 2016 dont l'exécution avait été suspendue par l'arrêt n° 236.709 du 8 décembre 2016.

Lors de la réfection de l'acte annulé, de nouveaux plans ont été déposés en vue de corriger les erreurs et les imprécisions des plans initiaux. Toutefois, ces plans n'ont pas été soumis à une nouvelle enquête publique en vue de permettre au public d'exercer son droit de réclamation en connaissance de cause.

La première branche du quatrième moyen est fondée.

#### *V.2.2. Troisième branche*

L'article 16, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme prévoit que le plan d'implantation accompagnant la demande de permis d'urbanisme doit faire apparaître clairement la situation existante.

Lors de la visite des lieux effectuée le 28 novembre 2018, il a été constaté qu'un sentier de terre, ouvert au public, relie l'avenue Charles de Thiennes et la rue des Floralies et que le tracé de ce sentier se situe en partie, en son début, sur le terrain de l'intervenante, à première vue dans la future zone de recul. Ce sentier ne figure pas à l'atlas des chemins vicinaux.

L'existence de ce sentier public prenant son départ sur le terrain concerné par la demande de permis d'urbanisme devait à tout le moins être renseignée dans le dossier de demande de permis d'urbanisme dès lors qu'il s'agit d'une donnée indispensable pour permettre à l'autorité de statuer sur la demande en pleine connaissance de cause.

Même si le statut juridique de ce sentier est controversé, à défaut de renseignement contenu dans le dossier de la demande de permis d'urbanisme, l'autorité n'a pu statuer en connaissance de cause et le public n'a pas été mis en mesure de faire valoir utilement ses observations, notamment en ce qui concerne le tracé de ce sentier, son usage éventuel depuis plus de trente ans et les conséquences du projet sur sa pérennité.

La troisième branche du quatrième moyen est fondée.

#### *VI. Autres moyens*

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

L'annulation de la décision attaquée rend sans objet la demande de suspension. Il n'y a plus lieu de statuer sur cette demande.

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

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

La décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juillet 2018, octroyant à l'INDIVISION LEVIE un permis d'urbanisme tendant à abattre deux arbres et construire un immeuble comprenant quatre logements et quatre emplacements de parking, avenue Charles de Thiennes 78 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert est annulée.

#### **Article 2.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

#### **Article 3.**

La partie adverse supporte les dépens, à savoir les droits de rôle de 800 euros et la contribution de 80 euros.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV<sup>e</sup> chambre,  
le vingt mai deux mille dix-neuf, par :

Marc JOASSART,  
Caroline HUGÉ,

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

Le Greffier,

Le Président,

Caroline HUGÉ

Marc JOASSART