CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 225.266 du 25 octobre 2013

194.856/XV-1152

En cause : **1. VAN GHEEM** Els,
2. VERANNEMAN Jean-Claude,

ayant élu domicile chez
Me Ph. BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

1. la commune d'Auderghem,

ayant élu domicile chez
Me J. van YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale,

ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles.

Partie intervenante:

la s.c.a. GREEN SQUARE,

ayant élu domicile chez
Me Fr. MAUSSION, avocat,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 décembre 2009 par laquelle Els Van Gheem et Jean-Claude Veranneman poursuivent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 1er septembre 2009 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Auderghem à la s.c.a. Green Square pour la construction d'un immeuble abritant un établissement hôtelier, des logements et des commerces, ainsi que la création d'une voie privée sur un bien sis boulevard Général Jacques 265-281, chaussée de Wavre 1001-1011 et boulevard du Triomphe;

Vu la requête introduite le 16 février 2010 par la s.c.a. Green Square qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 9 mars 2010 qui accueille cette requête en intervention;

Vu les dossiers administratifs;

Vu les mémoires en réponse et le mémoire en réplique, régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 17 septembre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 8 octobre 2013 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me J. BOUILLARD *loco* Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Fr. MAUSSION, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, premier 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 cause se présentent comme suit :

La s.c.a. Green Square dépose le 29 décembre 2006 une demande de permis d'environnement et une demande de permis d'urbanisme visant la construction d'un immeuble abritant un établissement hôtelier (appart-hôtel) et des commerces ainsi qu'une voirie privée et l'exploitation d'installations classées dont un parking de 97

emplacements sur un bien sis boulevard Général Jacques 265-281, chaussée de Wavre 1001-1011 et boulevard du Triomphe. La demande porte sur l'entité A d'un projet dont l'autre partie, dénommée entité B, fait l'objet d'une autre demande de permis déposée simultanément par deux autres sociétés commerciales.

La commission de concertation en sa séance du 25 juin 2007 émet un avis défavorable motivé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'espaces structurants du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble abritant un établissement hôtelier (appart-hôtel) et des commerces ainsi qu'une voirie privée et d'exploiter des installations classées dont un parking de 97 emplacements ("entité A");

Considérant les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement (projet mixte - permis unique) faisant 1'objet d'une instruction parallèle et portant sur la démolition d'immeubles existants, la construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services intégrant les anciennes glacières et l'exploitation d'installations classées dont un parking de 102 emplacements ("entité B");

Considérant que ces deux projets sont desservis par une même voirie privée (accès piéton et automobile pour l'entité "A" et accès uniquement piéton pour l'entité "B");

Considérant par ailleurs que la présence de constructions de parkings en sous-sol du projet "B" sous la voirie de l'entité "A" n'assure pas la totale indépendance des deux demandes de permis;

Considérant dès lors que 1'exécution des deux permis doit se réaliser concomitamment;

Considérant la relative étroitesse de cette voirie eu égard aux gabarits qui la cernent (3 à 8 niveaux pour l'appart-hôtel et majoritairement 8 niveaux pour les logements, qui comportent en outre d'importantes saillies surplombant la voirie);

Considérant que le projet consiste en un immeuble isolé constitué de 3 "tours" connectées entre elles par des éléments de liaison en recul;

Considérant que les destinations prévues au projet sont appropriées au site;

Considérant que les conditions locales permettent d'autoriser les 65 m^2 de commerce prévus au 1^{er} étage;

Considérant que, malgré que la superficie de plancher de commerce (973 m^2) ne porte pas atteinte à la mixité de la zone, les motivations socio-économiques du dossier sont insuffisantes;

Considérant que le gabarit imposant des "tours" (9 niveaux) dépasse largement celui des immeubles environnants;

Considérant cependant qu'un tel gabarit et qu'une expression architecturale forte peuvent s'envisager le long du boulevard Général Jacques sur un site constituant par lui-même un îlot;

Considérant toutefois que les gabarits projetés au niveau des voiries latérales (essentiellement 8 et 9 niveaux) ne sont pas en cohérence avec ceux présents sur ces voiries;

Considérant que le projet engendre une surdensification et une imperméabilisation quasi-totale de la parcelle sur laquelle il s'implante (rapport P/S de pratiquement 4 (3,98) et taux d'imperméabilisation de pratiquement 1 (0,95));

Considérant en outre qu'il couvre pratiquement toute sa parcelle et ne prévoit aucune zone de cour et jardin, hormis quelques espaces de verdure résiduels situés entre le bâtiment et les voiries;

Considérant dès lors qu'il va à l'encontre de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que l'immeuble s'implante à front de trois voiries régionales;

Vu l'avis de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements du 20 mars 2007;

Considérant la présence, le long de ce boulevard, de part et d'autre du projet, de zones de recul importantes et plantées (site de la VUB sur le territoire d'Ixelles et site de l'Arsenal sur le territoire d'Etterbeek);

Considérant que les trois "tours" du projet s'implantent à la limite du trottoir et ne respectent aucunement les zones de recul présentes le long de cette voirie;

Considérant que cette absence de zone de recul accentue l'impact visuel du gabarit imposant de l'immeuble côté boulevard Général Jacques, boulevard du Triomphe et chaussée de Wavre;

Considérant également que le sous-sol est construit jusqu'à la limite avec le domaine public;

Vu l'avis rendu par la STIB en date du 4 juin 2007;

Vu l'avis émis par l'ABP le 4 juin 2007;

Vu l'avis (non conforme) de la commission royale des monuments et des sites émis en sa séance du 6 juin 2007;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête et celles exprimées en séance de la commission de concertation;

Considérant que le projet, par son gabarit, sa densité, son emprise au sol, l'absence de zone plantée en pleine terre et de zone de recul, ne présente pas une bonne intégration urbanistique dans son environnement et ne correspond pas au bon aménagement des lieux;

Avis défavorable.»

Elle précise toutefois ce qui suit :

« une nouvelle demande de permis mixte répondant aux conditions principales suivantes est susceptible de recevoir une suite favorable :

- prévoir une zone de recul côté boulevard Général Jacques de minimum 3 m;

- prévoir des trottoirs d'une largeur minimale de 2,50 m tant du côté de la chaussée de Wavre que celui du boulevard du Triomphe et réduire en conséquence l'emprise au sol du bâtiment;

- évider les volumes en zones latérales (le long de la chaussée de Wavre et du boulevard du Triomphe) afin de faire apparaître les formes courbes au-delà du 4ème étage;

- augmenter la capacité du parking en sous-sol en réalisant un niveau supplémentaire accessible au public (et notamment au personnel, aux pensionnaires et aux visiteurs de la maison de repos prévue dans l'entité B);

- éviter toute sortie de véhicules vers le carrefour chaussée de Wavre - boulevard Général Jacques;

- fournir une note de motivation socio-économique justifiant la superficie de plancher de commerce sollicitée;

- garantir la haute valeur environnementale du projet;

- garantir la réalisation concomitante des entités A et B».

Pour les mêmes motifs, le fonctionnaire délégué donne le 7 septembre 2007 un avis défavorable sur le projet, en indiquant cependant qu'un avis favorable pourrait

être envisagé moyennant la réduction d'un étage et de l'emprise au sol, ainsi que l'aménagement d'une zone perméable verdurisée.

Le permis est refusé par le collège échevinal le 25 septembre 2007. Ce refus de permis est motivé comme suit :

> « Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
>
> Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble abritant un établissement hôtelier (appart-hôtel) et des commerces ainsi qu'une voirie privée et d'exploiter des installations classées dont un parking de 97 emplacements ("entité A");
>
> Considérant la demande de permis d'urbanisme (permis unique) faisant l'objet d'une instruction parallèle et portant sur la démolition d'immeubles existants, la construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces, servies intégrant les anciennes glacières et un parking en sous-sol de 102 emplacements ("entité B");
>
> Considérant que ces deux projets sont desservis par une même voirie privée (accès piéton et automobile pour l'entité "A" et accès uniquement piéton peur l'entité "B");
>
> Considérant par ailleurs que la présence de constructions de parkings en sous-sol du projet "B" sous la voirie de l'entité "A" n'assure pas la totale indépendance des deux demandes de permis;
>
> Considérant la relative étroitesse de cette voirie eu égard aux gabarits qui la cernent (3 à 8 niveaux pour l'appart-hôtel et majoritairement 8 niveaux pour les logements, qui comportent en outre d'importantes saillies surplombant la voirie);
>
> Considérant que le projet consiste en un immeuble isolé constitué de 3 "tours" connectées entre elles par des éléments de liaison en recul;
>
> Considérant que les destinations prévues au projet sont appropriées au site;
>
> Considérant que les conditions locales permettent d'autoriser le 65 m^2 de commerce prévus au 1^{er} étage;
>
> Considérant que la superficie de plancher de commerce (973 m^2) ne porte pas atteinte à la mixité de la zone;
>
> Considérant que le projet constitue une expression architecturale forte, laquelle peut s'envisager le long du boulevard Général Jacques sur un site constituant par lui-même un îlot, les gabarits projetés devant cependant être réduits eu égard au bâti environnant existant;
>
> Considérant que le projet engendre une surdensification et une imperméabilisation quasi-totale de la parcelle sur laquelle il s'implante (rapport P/S de pratiquement 4 (3,98) et taux d'imperméabilisation de pratiquement 1 (0,95));
>
> Considérant en outre qu'il couvre pratiquement toute sa parcelle et ne prévoit aucune zone de cour et jardin, hormis quelques espaces de verdure résiduels situés entre le bâtiment et les voiries;
>
> Considérant dès lors qu'il va à l'encontre de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol;
>
> Considérant que l'immeuble s'implante à front de trois voiries régionales;
>
> Vu l'avis de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements du 20 mars 2007;
>
> Considérant la présence, le long de ce boulevard, de part et d'autre du projet, de zones de recul importantes et plantées (site de la VUB sur le territoire d'Ixelles et site de l'Arsenal sur le territoire d'Etterbeek);

Considérant que les trois "tours" du projet s'implantent à la limite du trottoir et ne respectent aucunement les zones de recul présentes le long de cette voirie;

Considérant que cette absence de zone de recul accentue l'impact visuel du gabarit imposant de l'immeuble côté boulevard Général Jacques, boulevard du Triomphe et chaussée de Wavre;

Considérant également que le sous-sol est construit jusqu'à la limite avec le domaine public;

Vu l'avis rendu par la STIB en date du 4 juin 2007;

Vu l'avis émis par l'ABP le 4 juin 2007;

Vu l'avis (non-conforme) de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en sa séance du 6 juin 2007;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande et déclaré complet, le 25 avril 2007;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête et celles exprimées en séance de la commission de concertation concernant notamment:

- la hauteur excessive des bâtiments
- la densité et le taux d'imperméabilisation trop importants
- l'absence d'intégration et de verdure
- la perte d'ensoleillement engendrée
- l'inexactitude du formulaire en ce qui concerne les dérogations

Considérant que le projet, par son gabarit, sa densité, son emprise au sol, l'absence de zone plantée en pleine terre et de zone de recul, ne présente pas une bonne intégration urbanistique dans son environnement et ne correspond pas au bon aménagement des lieux».

La s.c.a. Green Square introduit le 16 juin 2008 deux nouvelles demandes de permis d'urbanisme pour les entités A et B, ainsi que deux nouvelles demandes de permis d'environnement, pour un projet amendé. Cette demande a pour objet la construction d'un immeuble à appartements, comprenant un hôtel et des logements avec commerces au rez-de-chaussée, dans l'îlot formé par le boulevard Général Jacques, la chaussée de Wavre et le boulevard du Triomphe.

Diverses modifications ont été apportées au projet de construction, notamment les suivantes :

- La demande prévoit désormais 29 appartements et une diminution en conséquence du nombre de chambres de l'appart-hôtel de 106 à 70 et de la surface de commerce de 973 m^2 à 655 m^2;
- La superficie du terrain pris en compte est réduite de 3.820 m^2 à 3.411 m^2;
- La superficie de plancher passe de 15.201 m^2 à 13.655,8 m^2;
- La superficie imperméable est réduite de 3.635 m^2 à 3.225 m^2;
- Les volumes ont été réduits en profondeur et évidés le long du boulevard du Triomphe afin de faire apparaître les formes courbes au-delà du 4^e étage et d'alléger le gabarit, de sorte que le volume du bâtiment est passé de 50.292 m^3 à 46.727 m^3;
- Le projet a été reculé de 3 mètres par rapport à l'alignement du boulevard Général Jacques.

Le 6 janvier 2009, la commune d'Auderghem accuse réception du dossier complet de la demande de permis relative à l'entité A. La demande relative à l'entité B, portant sur un bien classé, a fait l'objet d'une procédure distincte.

Une enquête publique est organisée du 23 janvier au 6 février. Douze lettres de réclamation ainsi que deux demandes d'audition sont introduites.

Le 19 mars, la commission de concertation émet à propos de l'ensemble du projet un avis favorable conditionnel libellé comme suit :

> « (...) avis favorable aux conditions suivantes :
> - exclure toute construction en sous-sol en zone de recul le long du Boulevard Général Jacques, sur une profondeur de minimum 3 mètres;
> - augmenter la zone plantée en zone de recul et le long de la nouvelle voirie (notamment en réduisant la largeur des accès aux parkings et en maintenant la haie le long de la voirie à proximité du plan d'eau);
> - prévoir des trottoirs d'une largeur minimale de 2,50 mètres tant du côté de la Chaussée de Wavre que de celui du Boulevard du Triomphe en adaptant la végétation prévue le long des bâtiments;
> - augmenter la capacité du bassin tampon à 106 m^3, outre la citerne de réutilisation d'eau de pluie;
> - prévoir un local à poussettes fermé au rez-de-chaussée, à proximité de l'accès aux logements et au niveau -1, du parking vélo en locaux fermés à destination des logements (avec une capacité minimum d'un emplacement par logement);
> - prévoir, à destination des occupants de l'appart-hôtel, du personnel du site et du public (visiteurs, clients, ...), des infrastructures de parkings pour vélos sécurisées et facilement accessibles, situées au 1er sous-sol (minimum 20 emplacements) et au rez-de-chaussée extérieur (minimum 20 emplacements);
> - supprimer les panneaux lumineux décoratifs (ils peuvent éventuellement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée à durée limitée);
> - éviter toute sortie de véhicule vers le carrefour Chaussée de Wavre - Boulevard Général Jacques;
> - garantir, avant le début du chantier, la haute valeur environnementale du projet, par exemple en fournissant la preuve qu'elle satisfera aux exigences de l'ordonnance PEB;
> - respecter l'avis de Bruxelles-Mobilité administration de l'équipement et des déplacements, daté du 16 octobre 2008 (...)».

Le fonctionnaire délégué donne, le 19 juin suivant, un avis favorable assorti de conditions identiques à celles émises par la commission de concertation. Cet avis est motivé comme suit :

> « Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
> Considérant que la demande vise à construire un immeuble abritant un établissement hôtelier (70 chambres), 29 logements et des commerces (environ 655 m^2 ainsi qu'à créer une voirie privée et à exploiter des installations classées dont un parking de 97 emplacements ("entité A");

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/01/2009 au 06/02/2009 et que 12 lettres de réclamations et d'observations ainsi que 2 demandes d'audition ont été introduites;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le fait qu'il eut plutôt fallu une seule demande de permis avec étude d'incidences plutôt que deux demandes avec rapports d'incidences;
- L'ampleur du projet (en termes de m^2);
- Le côté "mégalomane" du projet;
- Les nombreuses dérogations que le projet comporte;
- La hauteur excessive des immeubles;
- Le non-respect du front de bâtisse existant boulevard général Jacques;
- La densité du projet (rapport plancher/sol, taux d'emprise, taux d'imperméabilisation), qui ne laisse pratiquement aucun espace à la verdure visible depuis le domaine public;
- L'absence de maillage vert en continuité notamment avec l'espace vert de l'ancienne plaine des manœuvres;
- Le manque de cohérence avec le concept retenu pour le site arsenal-charroi et avec le tissu urbain environnant;
- L'absence d'intégration et de cohérence esthétique avec l'environnement historique (arsenal, casernes, ...);
- Le concept esthétique du projet en rupture avec le style néo-classique de l'ancien quartier militaire;
- Le dossier ne fait aucune mention des 90 appartements situés à proximité immédiate sur le site de l'arsenal (cet oubli minimise l'impact du projet sur le voisinage);
- La perte d'intimité et de lumière directe du soleil pour certains logements environnants;
- Le fait que les habitants du quartier ne pourront pas profiter de certaines surfaces commerciales du projet (fitness, piano bar, ...);
- L'absence d'information concernant les nuisances sonores et visuelles liées aux éoliennes en toiture;
- Projet trop vaste et comportant insuffisamment de places de parking (impact sur la circulation et le stationnement dans le quartier);
- La demande qu'un plan de circulation soit établi en accord avec les habitants, le comité de quartier "l'amitié" et la commune;
- La durée du chantier et tous ses désagréments;
- La demande d'éviter la concomitance de divers chantiers proches (les projets Green, arsenal, chasse royale, réaménagement de la chaussée de Wavre par la STIB);

Considérant l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 19/03/2009;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation, de hauteur, d'aménagement des zones de recul, d'aménagement des zones de cours et jardins et de maintien d'une surface perméable (titre I articles 7, 8, 11, 12 et 13);

Considérant que la présente demande fait suite à un projet similaire ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 25 septembre 2007;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité - Administration de l'Équipement et des Déplacements daté du 16 octobre 2008;

Considérant que, dans le cadre de l'instruction de cette précédente demande, la commission de concertation, en séance du 25 juin 2007, avait mentionné qu'une nouvelle demande de permis mixte, répondant à une série de conditions principales, était susceptible de recevoir une suite favorable;

Considérant la demande de permis d'urbanisme (permis unique) faisant l'objet d'une instruction parallèle et portant sur la démolition d'immeubles existants (locaux surplombant les anciennes glacières ainsi qu'infrastructures liées à une ancienne station-service), la construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements (dont une maison de repos), de commerces et de services (équipement culturel intégrant les anciennes glacières) ainsi que la création d'une voirie privée et d'un parking en sous-sol de 102 emplacements ("entité B");

Considérant que ces deux projets sont desservis par une même voirie privée (accès piéton et automobile pour l'entité "A" et accès uniquement piéton pour l'entité "B" comportant une zone de "rebroussement";

Considérant que chaque entité fonctionne de manière autonome et indépendante de sorte que la séparation des demandes se justifie pleinement;

Considérant que le projet consiste en un immeuble isolé constitué de 3 "tours" connectées entre elles par des éléments de liaison en recul;

Considérant que les destinations prévues au projet (logement, hôtel et commerce) sont appropriées au site et garantissent la mixité de la zone;

Considérant que la superficie de plancher de commerce (environ 655 m^2) renforce l'attrait économique des lieux en complémentarité avec le logement;

Considérant que l'immeuble s'implante à front de trois voiries régionales;

Considérant que les trois "tours" du projet, bien que ne respectant pas le front de bâtisse existant le long du boulevard général Jacques, présentent des reculs variant entre 3 m et 16 m;

Considérant la présence, le long de ce boulevard, de part et d'autre du projet, de zones de recul importantes et plantées (site de la VUB sur le territoire d'Ixelles et site de l'Arsenal sur le territoire d'Etterbeek);

Considérant que le gabarit imposant des "tours" (9 niveaux) dépasse largement celui des immeubles environnants;

Considérant cependant qu'un tel gabarit et qu'une expression architecturale forte peuvent s'envisager le long du boulevard Général Jacques sur un site constituant par lui-même un îlot délimité également par deux artères importantes assurant une transition avec les îlots voisins;

Considérant de plus que le gabarit élevé (rez+8) sur le boulevard Général Jacques devient dégressif vers la voirie privée, de sorte à assurer une transition avec les autres îlots environnants;

Considérant qu'une densification plus importante du tissu urbain peut se justifier par la localisation stratégique de l'îlot à la frontière de plusieurs communes et par une utilisation plus parcimonieuse du sol permettant de limiter les déplacements;

Considérant de plus que "les tours" du projet sont implantées à plus de cinquante mètres de tout habitat extérieur au site de sorte à ne pas nuire aux conditions d'habitabilité des logements environnants;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'améliorer l'aménagement de la zone de recul, notamment par la diminution de l'emprise des constructions en sous-sol et l'augmentation de la superficie plantée en pleine terre;

Considérant que le parti urbanistique du projet et sa localisation le long du boulevard Général Jacques permettent de justifier l'absence de réelle zone de cour et jardin comportant une surface perméable significative;

Considérant dès lors que les dérogations relatives à l'implantation (Titre I art 7) et à la hauteur (Titre I art 8) peuvent se justifier par le contexte urbanistique spécifique (avec des hauteurs allant jusqu'à rez+8

le long du boulevard G. Jacques) qui autorise une densification plus importante à condition de rester compatible avec ce dernier;

Considérant cependant que les dérogations à l'aménagement des zones de recul (Titre I art II), à l'aménagement des zones de cours et jardins (Titre I art 12) et au maintien d'une surface perméable (Titre I art 13) nécessitent certaines adaptations de manière à accentuer leur aspect "verdoyant" ainsi que la perméabilité des zones;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ayant fait l'objet d'une enquête publique sur les trois communes concernées (Auderghem, Etterbeek et Ixelles);

Considérant qu'en matière de mobilité, le site se situe au croisement d'axes de circulation majeurs bien desservis par les transports en commun (tram, bus et métro à proximité);

Considérant que les flux de véhicules générés par le projet ne sont pas de nature à modifier sensiblement les problèmes de circulation autour du site;

Considérant que les accès au parking souterrain s'organisent depuis la voirie privée, ce qui permet d'éviter d'éventuelles congestions sur les voiries régionales;

Considérant qu'en matière de stationnement, le projet prévoit 97 emplacements de parcage, soit 34 pour les 29 logements, 27 pour les 70 unités d'appart-hôtel, 16 pour les employés sur le site et 20 pour la clientèle des commerces, ce qui est suffisant;

Considérant que la demande se conforme ainsi au titre VIII du règlement régional d'urbanisme;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des locaux pour poussettes et vélos conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ainsi que des infrastructures favorisant la mobilité douce;

Considérant qu'en matière de développement durable, le projet se veut un modèle du genre et qu'il y a lieu à ce titre de répondre aux exigences de la performance énergétique des bâtiments;

Considérant en outre que la capacité du bassin d'orage doit tenir compte du taux d'emprise selon le règlement régional d'urbanisme;

Considérant que l'implantation d'éventuels panneaux lumineux décoratifs devra faire l'objet d'un permis séparé à durée limitée et que dès lors le bâtiment doit être conçu de manière cohérente pour pouvoir fonctionner sans ceux-ci;

AVIS FAVORABLE À CONDITION de :

- exclure toute construction en sous-sol en zone de recul le long du Boulevard Général Jacques, sur une profondeur de minimum 3 mètres;

- augmenter la zone plantée en zone de recul et le long de la nouvelle voirie (notamment en réduisant la largeur des accès aux parkings et en maintenant la haie le long de la voirie à proximité du plan d'eau);

- prévoir des trottoirs d'une largeur minimale de 2,50 mètres tant du côté de la Chaussée de Wavre que de celui du Boulevard du Triomphe en adaptant la végétation prévue le long des bâtiments;

- augmenter la capacité du bassin tampon à 106 m^3, outre la citerne de réutilisation d'eau de pluie;

- prévoir un local à poussettes fermé au rez-de-chaussée, à proximité de l'accès aux logements et au niveau -1, du parking vélo en locaux fermés à destination des logements (avec une capacité minimum d'un emplacement par logement);

- prévoir, à destination des occupants de l'appart-hôtel, du personnel du site et du public (visiteurs, clients, ...), des infrastructures de parkings pour vélos sécurisées et facilement accessibles, situées au premier sous-sol (minimum 20 emplacements) et au rez-de-chaussée extérieur (minimum 20 emplacements);

- supprimer les panneaux lumineux décoratifs (ils peuvent éventuellement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée à durée limitée);
- éviter toute sortie de véhicule vers le carrefour Chaussée de Wavre-Boulevard Général Jacques;
- garantir, avant le début du chantier, la haute valeur environnementale du projet, par exemple en fournissant la preuve qu'elle satisfera aux exigences de l'ordonnance PEB;
- respecter l'avis de Bruxelles-Mobilité administration de l'équipement et des déplacements, daté du 16 octobre 2008.

En application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, des plans modifiés (répondant aux conditions susmentionnées) seront approuvés par le Collège des Bourgmestre et Échevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, art. 7, 8, 11, 12, et 13 sont accordées pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus.

Les dérogations au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne le Titre XIII, art.12, 15, 18, 20, 23, 26, 29, 31 à 39, 42, 46 à 54 et le Titre XIV, art. 117 à 144 sont accordées pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus».

Après le dépôt de plans modificatifs, le collège des bourgmestre et échevins d'Auderghem délivre le permis sollicité, relatif à l'entité A, moyennant le respect des conditions posées par le fonctionnaire délégué. Cette décision, adoptée le 1er septembre 2009, reproduit la motivation de la décision du fonctionnaire délégué et constate que les plans modificatifs déposés répondent aux conditions qu'elle prévoit.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Les permis d'environnement relatifs aux entités A et B ont été délivrés respectivement le 3 juin et le 29 mai 2009; ils font l'objet de recours actuellement pendants devant le Gouvernement régional.

Le permis d'urbanisme relatif à l'entité B a été délivré le 27 novembre 2009 par le fonctionnaire délégué et n'est pas attaqué devant le Conseil d'État;

Considérant que les parties adverses contestent l'intérêt des requérants au recours; qu'elles exposent que ces derniers résident à plus de 150 mètres voire 250 mètres de la parcelle litigieuse, dans un autre îlot, séparé du projet par plusieurs immeubles; qu'elles mettent en cause l'existence ou l'importance des vues directes sur le projet, depuis les appartements des requérants; que, de même, la partie intervenante fait valoir que les requérants ne peuvent être qualifiés de riverains immédiats et souligne que, même en ne prenant en compte que les appartements du 3e étage, la vue sera réduite et l'impact du projet en terme d'ensoleillement sera nul étant donné l'éloignement; qu'elle ajoute que la vue qu'ils auront sur le bâtiment autorisé par l'acte attaqué sera largement occultée par l'entité B et relève à cet égard

que les requérants se sont abstenus d'introduire un recours à l'encontre du permis d'urbanisme du 27 novembre 2009 autorisant la construction de cet immeuble; qu'elle rappelle encore que le projet s'implante en milieu urbain et que le terrain litigieux n'avait pas vocation à demeurer un terrain vague;

Considérant que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester un projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; qu'en l'espèce, les appartements des requérants se situent dans une rue voisine de l'îlot concerné par le projet, qui sera visible depuis leurs fenêtres; que, certes, la construction de l'entité B viendra aussi modifier la vue dont ils bénéficient actuellement, mais qu'il n'en reste pas moins que la mise en œuvre du permis attaqué amplifierait cette modification; que l'acte attaqué autorise un projet de grande dimension et de hauteur importante, affectant en lui-même les caractéristiques du quartier; que les requérants ont déposé des réclamations lors de l'enquête publique et ont notamment invoqué des problèmes de mobilité et de stationnement; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 88, 94 et 153, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I à VIII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (R.R.U.), du règlement communal sur la bâtisse de la commune d'Auderghem approuvé par arrêté royal du 31 mars 1967 (R.C.B.), de la violation du principe de bonne administration, du défaut de motivation interne, et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils soulignent que les prescriptions des règlements d'urbanisme ont valeur réglementaire et que les dérogations ne peuvent porter atteinte aux données essentielles de la règle ni la dénaturer ou la vider de son sens;

que, dans une première branche, ils soutiennent que le nombre et l'importance des dérogations accordées quant aux prescriptions du R.R.U. conduisent à une dénaturation et à la négation de la règle; qu'ils relèvent que la dérogation est déjà substantielle en ce qui concerne l'aménagement des zones de recul, l'aménagement des zones de cours et jardins et le maintien d'une surface perméable, mais insistent surtout sur la dérogation considérable accordée en ce qui concerne la hauteur des constructions; qu'ils rappellent la règle énoncée à l'article 8 des prescriptions du R.R.U., selon laquelle «la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries»; que, selon eux,

le gabarit des trois tours du projet autorisé culmine à 9 niveaux, alors que la moyenne des hauteurs des constructions voisines varie entre 3 et 6 niveaux, de sorte que la dérogation octroyée conduit au moins à doubler la hauteur réglementaire;

que, dans la seconde branche, le moyen dénonce les dérogations aux prescriptions du R.C.B., notamment quant à la règle de l'unité de garage par appartement ou par 50 m² de bureau, et quant au revêtement de façade, ce qui constituerait également selon eux une atteinte à la substance même de la norme réglementaire qui en perdrait sa raison d'être; qu'ils estiment que par le nombre de dérogations qu'il accorde, l'acte attaqué conduit à un projet d'une densité extraordinaire qui est à l'opposé de ce que prescrivent les règlements d'urbanisme applicables et constitue une atteinte radicale et démesurée au cadre bâti existant, de sorte que la sécurité juridique résultant du caractère réglementaire des prescriptions est anéantie;

Considérant que, en réplique, ils précisent qu'ils ne critiquent pas l'appréciation donnée par le fonctionnaire délégué quant à la conformité du projet au bon aménagement des lieux, mais l'importance de l'atteinte portée au règlement par le nombre et l'ampleur des dérogations octroyées, lesquelles visent exclusivement le parti urbanistique du projet et sa localisation le long d'un boulevard, en ignorant les lignes directrices et les objectifs poursuivis par lesdits règlements; qu'à propos des dérogations au R.R.U., ils relèvent que les immeubles pris comme référence ne sont pas situés sur des terrains qui entourent le projet litigieux et qu'il convenait de prendre en considération les immeubles voisins dont la hauteur moyenne est de Rez+4, de sorte que la dérogation octroyée par le permis litigieux conduit bien à doubler la hauteur maximale telle que visée à l'article 8 du R.R.U.; qu'ils considèrent que malgré les modifications par rapport au premier projet, la zone de recul plantée en pleine terre le long du boulevard Général Jacques est dérisoire, et que sa proportion est inférieure au tiers de la zone, ce qui constitue également une atteinte considérable aux prescriptions du règlement régional; que, selon eux, la zone de cours et jardins extrêmement réduite tient également en échec la prescription réservant un minimum de 50 % de cette zone à une surface perméable en pleine terre;

qu'ils soulignent le nombre de dérogations au R.C.B., dont l'effet cumulatif constitue selon eux une négation de la règle, et mettent en évidence la dérogation en matière d'emplacements de parcage (article 23) et celle autorisant les pans de bois en façade (article 42);

que, dans leur dernier mémoire, ils insistent sur l'absence de fondement des dérogations accordées en termes de contraintes techniques ou de bon aménagement, la décision n'étant motivée que par le choix du demandeur de préconiser un projet inadapté au lieu concerné; que, selon eux, c'est le projet qui doit s'adapter à la règle et non l'inverse, et la nécessité des dérogations doit être justifiée; qu'ils invoquent notamment l'arrêt n° 213.811 du 9 juin 2011; qu'ils estiment également que le

nombre et l'effet cumulatif des dérogations doivent être pris en considération pour vérifier si elles ne mettent pas en cause l'économie générale de la règle;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 88, 94 et 153, § 2, du CoBAT, des règlements d'urbanisme, du principe de bonne administration, du défaut de motivation interne, et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils estiment que les nombreuses et importantes dérogations accordées aux différents règlements d'urbanisme pour la réalisation d'un projet qu'ils estiment inadapté et excessif ne seraient motivées que sur la base de «l'expression architecturale forte du projet» et «son parti urbanistique» et qu'il ne s'agirait pas de dérogations justifiées par une nécessité technique du point de vue du bon aménagement des lieux; qu'ils considèrent que cela reflète le fait que la règle a été adaptée en fonction du choix de l'investisseur qui décide d'implanter un établissement dont il détermine le programme et le parti architectural, à l'endroit qu'il a choisi; qu'ils rappellent que la motivation des dérogations doit faire apparaître les raisons pertinentes et adéquates qui les justifient du point de vue du bon aménagement des lieux et au regard des objectifs poursuivis par les documents dont les dérogations s'écartent, et que la dérogation ne peut se justifier que par un motif d'intérêt général promu par la norme à laquelle il est dérogé et l'intérêt général qui la justifie; qu'ils en concluent qu'un permis qui octroie une multitude de dérogations à de multiples règles d'urbanisme, exclusivement motivées par la qualité architecturale d'un projet, n'est pas adéquatement motivé;

qu'en réplique, ils critiquent la justification des dérogations par des formules générales tendant à avaliser un projet d'architecture en rupture totale avec les contraintes réglementaires, sans exposer les motifs urbanistiques ou techniques qui justifient les nombreuses atteintes aux règles consacrées par le règlement; qu'ils répètent que les nombreuses dérogations octroyées par le permis litigieux, notamment au R.C.U., ne sont justifiées que de manière générale par le «parti urbanistique du projet», notamment en ce qui concerne l'absence de réelle zone de cours et jardins;

Considérant, sur les deux moyens réunis, que l'article 153, § 2, du CoBat dispose ce qui suit :

> « Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.
>
> Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1er, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.
>
> […]»;

que cette disposition autorise le fonctionnaire délégué à apporter des dérogations aux prescriptions des règlements d'urbanisme; que, lorsqu'il apprécie s'il y a lieu d'accorder des dérogations sollicitées par le demandeur du permis, ce fonctionnaire peut tenir compte du parti architectural du projet concerné, puisque la décision s'inscrit dans l'examen de la compatibilité de ce projet avec le bon aménagement des lieux; qu'en tout état de cause, il doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'il doit justifier en quoi la dérogation sollicitée lui paraît demeurer dans des limites compatibles avec les objectifs du règlement auquel il est dérogé;

que l'acte attaqué déroge tout d'abord à l'article 8, § 1er, du Titre Ier du R.R.U. en ce qui concerne la hauteur du bâtiment; que cette disposition prévoit que :

> « La hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.»;

que l'acte attaqué énonce que la densification du tissu urbain à cet endroit proche du centre de la ville «peut se justifier par la localisation stratégique de l'îlot à la frontière de plusieurs communes et par une utilisation plus parcimonieuse du sol permettant de limiter les déplacements» et se réfère ainsi à la problématique de la mobilité qui constitue un des objectifs des politiques d'aménagement du territoire; qu'il constate les éléments assurant une transition avec les îlots voisins; qu'il évoque les immeubles situés plus loin le long du boulevard Général Jacques ainsi que la distance avec les habitations extérieures au site; que l'autorité a donc examiné la dérogation sollicitée au regard de critères urbanistiques et de voisinage, et l'a jugée admissible à ces deux points de vue; que si la prescription de l'article 8 précité se réfère aux immeubles construits sur les terrains «qui entourent le terrain considéré», soit les terrains situés à proximité immédiate, il n'est pas déraisonnable, pour l'octroi d'une dérogation, de tenir compte de la situation générale des lieux et des dimensions d'immeubles un peu plus éloignés; qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de se substituer à l'appréciation de l'administration active quant aux exigences du bon aménagement des lieux ni à l'opportunité d'une dérogation, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation;

que l'étendue de la zone de cours et jardins n'est pas visée par le R.R.U., de sorte que l'acte attaqué ne comporte pas de dérogation à cet égard; que les critiques des requérants quant à la faible importance de cette zone dans le projet relèvent de l'opportunité;

que l'existence de zones de recul n'est pas imposée par le R.R.U., dont l'article 7 prévoit seulement, pour les constructions isolées, qu'elles soient implantées à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu notamment de leur propre gabarit et du front de bâtisse existant; que, sur ce point, les demandeurs de permis ont

suivi les suggestions données lors de l'examen de leur première demande; que l'acte attaqué a constaté l'existence d'importantes zones de recul plantées sur les sites voisins de la V.U.B. et de l'Arsenal et considéré que le projet assurait une transition acceptable; que les critiques des requérants quant à la faible importance de cette zone dans le projet relèvent de l'opportunité;

que l'acte attaqué déroge aux articles 11, 12 et 13 du Titre I^{er} du R.R.U., qui disposent comme suit :

> « Art. 11. § 1er. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.
>
> Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.
>
> La zone de recul est régulièrement entretenue.
>
> Art. 12. L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.
>
> Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.
>
> Art. 13. La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface.
>
> Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.
>
> L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée, que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.
>
> Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m^2 doivent être aménagées en toitures verdurisées.»;

que, sur ce point, les demandeurs de permis ont en partie suivi les suggestions formulées lors de l'examen de leur première demande et que l'acte attaqué leur impose des conditions; que la demande de dérogation quant à la zone de recul et à la zone de cours et jardins était justifiée par le fait que la voirie privée créée au sein du projet, ainsi que les trottoirs bordant celle-ci, devaient recevoir un revêtement en dur et que cette voirie a été considérée comme essentielle notamment pour assurer l'accès au parking souterrain sans causer de congestion sur les voiries régionales cernant l'îlot; que la demande faisait également valoir que, si les zones de recul n'étaient pas en pleine terre car situées sur ce terrain privé, elles avaient été aménagées en jardinets partout où cela était possible, c'est-à-dire en dehors des accès; que l'acte attaqué admet ces dérogations en raison du parti urbanistique et de la localisation du projet;

que l'acte attaqué motive donc en quoi l'octroi des dérogations au R.R.U. a semblé nécessaire au fonctionnaire délégué et que les requérants n'établissent pas que leur effet, même cumulé, équivaudrait à une dénaturation de ce règlement;

Considérant, quant aux dérogations au R.C.U., que les articles 12, 15, 18 et 20 de ce règlement sont abrogés par le règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise adopté par arrêté royal du 17 juillet 1975; que certaines des dispositions auxquelles il a été dérogé sont en réalité sans application au projet, comme l'article 31 qui concerne les terrains vagues, et d'autres réservent elles-mêmes la possibilité de s'écarter de leurs prescriptions, comme les articles 36 à 38; que la plupart des autres dérogations accordées portent sur des prescriptions d'importance secondaire, comme la clôtures de zones de recul, ou peu adaptées aux techniques modernes de construction : profondeur des murs de fondation, épaisseur des murs en élévation, lieux d'aisance et appareils sanitaires, alimentation d'eau, puits, citernes; que ces dérogations, même nombreuses, n'ont pas pour effet de dénaturer le règlement en question;

que la dérogation apportée à l'article 23 est d'une ampleur limitée, puisque l'acte attaqué impose 97 emplacements au lieu des 105 places qui découleraient de l'application de cet article; que la demande de dérogation spécifiait sur ce point que le nombre d'emplacements pour la fonction hôtelière suppose un nombre de voitures réduit par rapport à du logement, puisque tous les résidents ne disposent pas d'un véhicule, et que le nombre d'emplacements prévus était conforme aux prescriptions du titre VIII du R.R.U. telles que précisées par une circulaire ministérielle, lesquelles sont moins rigides que celles du R.C.U.; que l'autorité a pu juger le nombre d'emplacements suffisant;

que l'article 42 prohibe «toute façade ou construction en pans de bois» et précise que divers éléments des façades doivent être «en pierres de taille, en métal ou en matériaux artificiels durs à agréer par le collège», ajoutant que «les ouvrages en bois en façades ne sont autorisés qu'à titre décoratif»; que l'acte attaqué autorise des faisceaux verticaux en façade, réalisés en un matériau composite acier/bois; que, selon la demande de dérogation, l'usage du bois participe à l'expression esthétique des façades urbaines et ces faisceaux sont destinés à souligner la forme organique et les options environnementales du bâtiment; que l'autorité a pu admettre que ces faisceaux concouraient ainsi à une fonction décorative ou esthétique, de sorte que l'acte attaqué ne déroge pas à l'article 42;

Considérant qu'il résulte de ces éléments que les premier et deuxième moyens ne sont pas fondés;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation du principe général de bonne administration, en raison du défaut de motivation interne adéquate, du revirement d'attitude injustifié, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils exposent que le projet

autorisé ne se distingue pas significativement de celui qui a fait l'objet d'un refus de permis le 25 septembre 2007; qu'ils relèvent que le précédent projet prévoyait également des tours de 9 niveaux qui avaient été refusées au motif qu'elles dépassaient largement le gabarit des immeubles environnants, et constatent que l'implantation à plus de 50 m de tout habitat extérieur ou l'existence d'un gabarit dégressif sont des données demeurées inchangées depuis le précédent projet; qu'ils relèvent que le projet autorisé opère comme le précédent une sur-densification et une imperméabilisation de la parcelle, qui avaient abouti au refus de permis en 2007 en raison de l'absence de réelle zone de cours et jardins comportant une surface perméable suffisante; qu'ils soutiennent que la décision attaquée ne fait pas apparaître les éléments substantiels et les motifs adéquats qui justifient raisonnablement qu'un même projet, hier déclaré inacceptable, soit désormais considéré comme conforme au bon aménagement des lieux alors qu'il ne différerait du précédent que sur des points de détail; que, selon eux, il est impossible de comprendre la cohérence urbanistique de la position adoptée par le collège communal de la première partie adverse, sauf à l'expliquer par une erreur manifeste d'appréciation;

qu'en réplique, ils font valoir que le projet n'a pas été revu en prenant en considération l'avis défavorable du 7 septembre 2007, par lequel le fonctionnaire délégué préconisait la réduction d'un étage et de l'emprise au sol ainsi que l'aménagement d'une zone perméable verdurisée, alors que le projet n'a été modifié que sur la réduction de l'emprise au sol; qu'ils constatent que le projet, malgré certains aménagements, présente toujours un gabarit imposant et des tours de 9 niveaux qui dépassent largement les immeubles environnants, de même qu'il n'y a aucune condition de nature à remédier à l'absence de zone de cours et jardins, jugée inacceptable dans le cadre de la première demande;

Considérant que, dès l'examen de la première demande, la commission de concertation et le fonctionnaire délégué ont indiqué les conditions auxquelles ils pourraient revoir leur position; que le nouveau projet comporte des remaniements significatifs puisque les volumes ont été réduits sur une profondeur de 3 m, ils ont été évidés du côté du boulevard du Triomphe afin de faire apparaître les formes courbes à partir du 4^{e} étage en zone latérale, la superficie de plancher a diminué de 15.201 m^2 à 13.655,8 m^2 et le volume du bâtiment est passé de 50.292 m^3 à 44.205,31 m^3; qu'en outre, une zone de recul a été intégrée du côté du boulevard Général Jacques et des trottoirs de 2,50 m sont également prévus tant du côté de la chaussée de Wavre que du côté du boulevard du Triomphe; que l'emprise au sol du bâtiment et la superficie imperméable ont également été réduites, passant de 3.635 m^2 à 3.118,62 m^2 avec une réduction des étages en sous-sol; que, même s'il n'a pas été donné suite à toutes les suggestions et notamment à celle du fonctionnaire délégué qui préconisait la suppression d'un étage, il s'agissait bien d'un projet différent et que l'autorité a pu,

sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, juger que les modifications apportées suffisaient à le rendre conforme aux exigences du bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions supplémentaires qu'elle imposait; que, ce faisant, elle n'a pas opéré de revirement injustifié dans son appréciation; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 237,50 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XVe chambre, le vingt-cinq octobre deux mille treize par :

M.	M.	LEROY,	président de chambre,
M.	I.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'Etat,
Mme	D.	DÉOM,	conseiller d'Etat,
M.	R.	GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

R. GHODS M. LEROY