

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 233.901 du 23 février 2016

202.063/XV-1715

En cause :

- 1. ILIC** Dejan,
- 2. BOUQUELLE** Nicolas,
- 3. VANDE CASTEELE** Guy,

ayant élu domicile chez
Me B. HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

- 1. la ville de Bruxelles,**

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

- 2. la Région de Bruxelles-Capitale.**

Partie intervenante:

la s.a. SCABAL,

ayant élu domicile chez
Mes D. FESLER, R. DUPONT,
et Gr. LEBRUN, avocats,
avenue Louise 149
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 octobre 2011 par Dejan ILIC, Nicolas BOUQUELLE et Guy VANDE CASTEELE, en ce qu'elle tend à l'annulation du «permis d'urbanisme délivré le 14 juillet 2011 par le collège communal de la Ville de Bruxelles à la s.a. Scabal, relatif à un bien sis à Bruxelles, rue des Commerçants, 54 – rue du Chantier 1 – 5/ rue du Magasin et ayant pour objet la transformation d'un immeuble avec rehausse de 2 niveaux pour l'atelier Scabal portant la surface hors-sol à 10.122 m²»;

Vu l'arrêt n° 216.594 du 30 novembre 2011 rejetant la demande de suspension de l'exécution du même acte;

Vu la demande de poursuite de la procédure des parties requérantes;

Vu la requête introduite le 3 novembre 2011 par la s.a. SCABAL, qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante en la cause;

Vu l'ordonnance du 17 janvier 2012 qui accueille cette demande d'intervention dans la procédure en annulation;

Vu le dossier administratif déposé par la ville de Bruxelles;

Vu le mémoire en réponse de la ville de Bruxelles et le mémoire en réplique ainsi que la lettre valant mémoire ampliatif, régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. M. JOASSART, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties, les derniers mémoires de la ville de Bruxelles et de la partie intervenante, et la lettre valant dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 26 novembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 décembre 2015 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me É. MAIGRE *loco* Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la ville de Bruxelles, et Me Gr. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. M. JOASSART, 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 :

Le 15 octobre 2010, une demande de permis d'urbanisme est introduite par G. Thissen, agissant au nom de la s.a. Scabal-Immobilière du Nord, à propos d'un bien sis sur le territoire de la ville de Bruxelles, rue des Commerçants, n° 54 – rue du Chantier, 1 à 5 – rue du Magasin, et tendant à transformer un immeuble existant avec rehausse de deux niveaux pour l'atelier «Scabal».

Au PRAS, le bien faisant l'objet de la demande est situé en zone mixte et en ZICHEE.

Le 9 février 2011, l'accusé de réception de dossier complet de la demande de permis est adressé au demandeur.

Une enquête publique est organisée du 18 février au 4 mars. Elle donne lieu à dix réactions, dont celle du deuxième requérant.

Le 25 février, la Commission royale des monuments et des sites, consultée au motif que l'une des façades du bâtiment concerné par le projet (celle située rue des Commerçants) se situe dans la zone de protection des «anciens établissements Blum» (immeuble situé 67, rue des Commerçants), rend un avis favorable tout en formulant quelques recommandations.

Le 2 mars, la demanderesse de permis dépose une notice explicative amendée.

Le 15 mars, la commission de concertation examine une première fois le dossier, et, le 24 mars, la demanderesse de permis dépose une nouvelle notice explicative amendée.

Le 29 mars, la commission de concertation émet l'avis suivant :

«Considérant que la demande vise à transférer sur le site "Commerçants, Magasin, Chantier" les activités actuellement situées sur le site "Anvers, Magasin, Commerçants" afin de regrouper toutes les activités de la société Scabal sur un seul site;

Considérant que les activités de cette entreprise sont principalement artisanales (façonnage, découpe de tissus, réalisation de liasses d'échantillons de tissus, préparation des collections, contrôle de qualité des tissus,...);

Considérant que les activités administratives et commerciales sont accessoires à l'activité principale;

Considérant que l'extension projetée n'engendre pas une extension de plus de 20 % de la superficie de plancher des immeubles actuellement occupés par cette société;

Considérant dès lors que cette extension est conforme à l'art. 0.9 du PRAS;

Considérant que le P.P.A.S. autorise 5 niveaux sous corniche et une toiture à prescriptions particulières pouvant contenir 2 niveaux soit 7 niveaux au total;

Considérant que le projet prévoit 6 niveaux hors sol dont 2 fortement en recul depuis les rues des Commerçants et du Chantier;

Considérant que les 2 étages supplémentaires projetés sont conformes au gabarit prescrit par le P.P.A.S.;

FAVORABLE, à condition de:

- limiter le mur mitoyen au volume construit à l'exclusion des terrasses afin de diminuer l'impact de la rehausse;

- prévoir un recul latéral de minimum 1.90 m pour les terrasses du 4^{ème} et du 5^{ème} étages, afin d'éviter les vues droites sur les biens voisins».

Le 14 avril, le collège des bourgmestre et échevins émet l'avis suivant:

«1. Admettre les travaux sans préjudice des droits civils des tiers et à condition :

a) de limiter le mur mitoyen au volume construit à l'exclusion des terrasses afin de diminuer l'impact de la rehausse et de prévoir un recul latéral de minimum 1,90 m pour les terrasses du 4^{ème} et du 5^{ème} étages afin d'éviter les vues droites sur ce bien;

b) de respecter les prescriptions du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), Titre IV, relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

2. Transmettre le dossier au fonctionnaire délégué pour avis et accord sur les dérogations au plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) article 3.2.4 et au R.R.U., Titre 1, article 6 en application de l'article 155 § 2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.).

3. Ne délivrer le permis d'urbanisme qu'après correction des plans dans le sens souhaité (cf. point 1) en application de l'article 191 du Co.B.A.T.».

Le 18 avril, la demande de dérogation est adressée au fonctionnaire délégué, qui la reçoit le 21 avril.

Le 6 juin, le fonctionnaire délégué se prononce comme suit :

«(...)

vu la proposition motivée faite le 14/04/2011 par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de Bruxelles de déroger aux prescriptions :

- du plan particulier d'affectation du sol n° 60-07bis, dénommé "Anvers-Yser" approuvé par arrêté du Gouvernement du 08/04/1993;

- du règlement régional d'urbanisme approuvé par arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006;

en ce qui concerne :

Le P.P.A.S. : article 3.2.4, bâtiment dont les façades sont à ériger dans un style contemporain.

Le R.R.U. : Titre I, article 6 : toiture d'une construction en mitoyenneté.
attendu que la demande de dérogation a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/02/2011 au 04/03/2011 et que 10 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

vu l'avis de la commission de concertation du 29/03/2011, 15/03/2011,

DÉCIDE :

Les dérogations sollicitées par le collège des bourgmestre et échevins sont accordées pour les motifs suivants:

Considérant que le bien se situe dans la zone de protection autour d'un bien classé (anciens établissements Blum);

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble avec rehausse de 2 niveaux pour l'atelier Scabal portant ainsi sur surface hors-sol à 10.122 m²;

Considérant que le bien, objet de la demande, est situé en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au PRAS;

Considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 25/02/2011;

Considérant les motifs d'enquête (modification des caractéristiques urbanistiques, atteinte à l'intérieur d'îlot, compatibilité avec l'habitation, transformation/rénovation lourde d'un immeuble existant dont la destination licite ne correspond pas aux prescriptions du PRAS, dérogation au P.P.A.S., dérogations au R.R.U., dérogations au R.B.);

Considérant que le projet a généré 10 réclamations lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/02/2011 au 04/03/2011;

Considérant que les plaintes portent principalement sur les dimensions des 2 nouveaux étages, les vues qui seront générées et la perte d'ensoleillement;

Considérant l'avis unanime de la commission de concertation du 29/03/2011, libellé comme suit:

"Considérant que la demande vise à transférer sur le site "Commerçants, Magasin, Chantier" les activités actuellement situées sur le site "Anvers, Magasin, Commerçants" afin de regrouper toutes les activités de la société Scabal sur un seul site;

Considérant que les activités de cette entreprise sont principalement artisanales (façonnage, découpe de tissus, réalisation de liasses d'échantillons de tissus, préparation des collections, contrôle de qualité des tissus,...);

Considérant que les activités administratives et commerciales sont accessoires à l'activité principale;

Considérant que l'extension projetée n'engendre pas une extension de plus de 20 % de la superficie de plancher des immeubles actuellement occupés par cette société;

Considérant dès lors que cette extension est conforme à l'art. 0.9. du PRAS;

Considérant que le P.P.A.S. autorise 5 niveaux sous corniche et une toiture à prescriptions particulières pouvant contenir 2 niveaux soit 7 niveaux au total;

Considérant que le projet prévoit 6 niveaux hors sol dont 2 fortement en recul depuis les rues des Commerçants et du Chantier;

Considérant que les 2 étages supplémentaires projetés sont conformes au gabarit prescrit par le P.P.A.S.;

FAVORABLE, à condition de:

- limiter le mur mitoyen au volume construit à l'exclusion des terrasses afin de diminuer l'impact de la rehausse,

- prévoir un recul latéral de minimum 1.90 m pour les terrasses du 4^{ème} et du 5^{ème} étages afin d'éviter les vues droites sur les biens voisins;"

Considérant que la demande vise à transférer sur le site "Commerçants, Magasin, Chantier" les activités actuellement situées sur le site "Anvers, Magasin, Commerçants" afin de regrouper toutes les activités de la société Scabal sur un seul site;

Considérant que cette société existe depuis 1938 à Bruxelles;

Considérant que les activités de cette entreprise sont principalement artisanales (façonnage, découpe de tissus, réalisation de liasses d'échantillons de tissus, préparation des collections, contrôle de qualité des tissus,...);

Considérant que les activités administratives et commerciales sont accessoires à l'activité principale;

Considérant que l'extension projetée n'engendre pas une extension de plus de 20 % de la superficie de plancher des immeubles actuellement occupés par cette société;

Considérant dès lors que cette extension est conforme à l'art. 0.9 du PRAS;

Considérant que le P.P.A.S. autorise 5 niveaux sous corniche et une toiture à prescriptions particulières pouvant contenir 2 niveaux soit 7 niveaux au total;

Considérant que le projet prévoit 6 niveaux hors sol dont 2 fortement en recul depuis les rues des Commerçants et du Chantier;

Considérant dès lors que ces rehausses ont un impact limité sur les biens voisins;

Considérant que les 2 étages supplémentaires projetés sont conformes au gabarit prescrit par le P.P.A.S.;

Considérant que les rehausses de la façade rue du Magasin sont principalement aveugles;

Considérant que les volumes ont été travaillés afin de créer un signal depuis le boulevard d'Anvers; qu'il s'agit d'éléments aveugles en cohérence de composition architecturale avec les longues façades de la rehausse;

Considérant que la façade existante aux étages inférieurs est pourvue de baies;

Considérant dès lors que la dérogation au P.P.A.S., art. 3.2.4 est acceptable;

Considérant que les bâtiments contigus au projet peuvent être considérés comme anormalement bas par rapport au profil général des constructions du quartier et au gabarit prévu par le P.P.A.S.;

Considérant de surcroît que la surhausse est en retrait des façades à rue;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre I, art. 6 relative au profil de toiture est acceptable;

Considérant néanmoins qu'il convient d'atténuer l'impact de la rehausse par rapport au n° 13 rue du Chantier, cette rehausse étant fort perceptible depuis la rue;

et aux conditions suivantes:

- de limiter le mur mitoyen au volume construit à l'exclusion des terrasses afin de diminuer l'impact de la rehausse et de prévoir un recul latéral de minimum 1.90 m pour les terrasses du 4^{ème} et du 5^{ème} étages afin d'éviter les vues droites sur ce bien;

- de respecter les prescriptions du R.R.U., Titre IV, relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;

Le permis d'urbanisme ne peut être délivré qu'après réception des plans corrigés (en application de l'article 191 ou 126/1 du Co.B.A.T) ».

Le 27 juin, la ville de Bruxelles notifie à la société demanderesse de permis l'avis du collège échevinal et la décision du fonctionnaire délégué, sollicitant la modification des plans introduits en application de l'article 191 du CoBAT. À la suite de cette notification, des plans modifiés sont déposés.

Le 14 juillet, le collège des bourgmestre et échevins prend la décision suivante :

«(…)

ARRÊTE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à la S.A. SCABAL - IMMOBILIÈRE DU NORD, sans préjudice des droits civils des tiers, pour les motifs suivants :

- vu le plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.);
- vu le plan régional d'affectation du sol (PRAS);

- vu le règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le règlement sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien se situe dans la zone de protection autour d'un bien classé (anciens établissements Blum);
- considérant que le bien, objet de la demande, est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS;
- considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 25/02/2011;
- considérant les motifs d'enquête (modification des caractéristiques urbanistiques, atteinte à l'intérieur d'îlot, compatibilité avec l'habitation, transformation / rénovation lourde d'un immeuble existant dont la destination licite ne correspond pas aux prescriptions du PRAS, dérogations au P.P.A.S., dérogations au R.R.U., dérogations au R.B.);
- considérant que le projet a généré 10 réclamations lors de l'enquête publique;
- considérant que les plaintes portent principalement sur les dimensions des 2 nouveaux étages, les vues qui seront générées et la perte d'ensoleillement;
- considérant l'avis unanime de la commission de concertation du 29/03/2011, libellé comme suit :
 "Favorable à condition de limiter le mur mitoyen au volume construit à l'exclusion des terrasses afin de diminuer l'impact de la rehausse et de prévoir un recul latéral de minimum 1.90 m pour les terrasses du 4^{ème} et du 5^{ème} étages afin d'éviter les vues droites sur les biens voisins";
- considérant que la demande vise à transférer sur le site "Commerçants, Magasin, Chantier" les activités actuellement situées sur le site "Anvers, Magasin, Commerçants" afin de regrouper toutes les activités de la société Scabal sur un seul site;
- considérant que cette société existe depuis 1938 à Bruxelles;
- considérant que les activités de cette entreprise sont principalement artisanales (façonnage, découpe de tissus, réalisation de liasses d'échantillons de tissus, préparation des collections, contrôle de qualité des tissus,...);
- considérant que les activités administratives et commerciales sont accessoires à l'activité principale;
- considérant que l'extension projetée n'engendre pas une extension de plus de 20 % de la superficie de plancher des immeubles actuellement occupés par cette société;
- considérant dès lors que cette extension est conforme à l'art. 0.9 du PRAS;
- considérant que le P.P.A.S. autorise 5 niveaux sous corniche et une toiture à prescriptions particulières pouvant contenir 2 niveaux soit 7 niveaux au total;
- considérant que le projet prévoit 6 niveaux hors sol dont 2 fortement en recul depuis les rues des Commerçants et du Chantier;
- considérant dès lors que ces rehausses ont un impact limité sur les biens voisins;
- considérant que les 2 étages supplémentaires projetés sont conformes au gabarit prescrit par le P.P.A.S.;
- considérant que les rehausses de la façade rue du Magasin sont principalement aveugles;
- considérant que les volumes ont été travaillés afin de créer un signal depuis le boulevard d'Anvers;
- considérant que la façade existante aux étages inférieurs est pourvue de baies;
- considérant dès lors que la dérogation au P.P.A.S., art. 3.2.4 est acceptable;
- considérant que les bâtiments contigus au projet peuvent être considérés comme anormalement bas par rapport au profil général des constructions du quartier et au gabarit prévu par le P.P.A.S.;

- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre 1, art. 6 relative au profil de toiture est acceptable;
 - considérant néanmoins qu'il convient d'atténuer l'impact de la rehausse par rapport au n° 13 rue du Chantier, cette rehausse étant fort perceptible depuis la rue;
 - considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 14/04/11 et du fonctionnaire délégué du 06/06/11, à savoir :
 - limiter le mur mitoyen au volume construit à l'exclusion des terrasses afin de diminuer l'impact de la rehausse et prévoir un recul latéral de minimum 1.90 m pour les terrasses du 4^{ème} et du 5^{ème} étages afin d'éviter les vues droites sur ce bien;
 - respecter les prescriptions du règlement régional d'urbanisme, Titre IV, relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;
 - considérant que des plans adaptés ont été introduits (pièces 19);
 - considérant que les modifications apportées par ces plans visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, qu'elles sont accessoires et n'affectent pas l'objet de la demande, qu'elles s'inscrivent donc dans le cadre de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;
- Art. 2.** Le titulaire du permis devra :
- 1° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Échevins :
 - se conformer aux plans 400, 425, 429, 430, 431, 432, 433, 437, 439 pièces 1/441 pièce 5/434A, 435A, 436A, 438A, 440A pièces 19;
 - 3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.
- (...)».

Il s'agit de l'acte attaqué;

Recevabilité

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante contestent l'intérêt des requérants à l'annulation; qu'elles font valoir que l'immeuble situé 48-52, rue des Commerçants, a été vendu à une société tierce, et que dès lors ni le troisième requérant, qui en était l'un des copropriétaires avant cette vente, ni le premier requérant, qui invoque une option d'achat qui lui avait été conférée en 2010, ne disposent plus d'un intérêt au recours;

qu'elles contestent aussi l'affirmation selon laquelle le projet impliquerait que 100 personnes supplémentaires viendraient travailler dans les extensions autorisées, ce qui créerait un charroi supplémentaire dans le quartier, alors qu'il s'agit seulement de regrouper sur un même site les personnes travaillant déjà dans les bâtiments de l'entreprise, dispersés dans les environs immédiats, et qui utilisent déjà le parking du bâtiment principal concerné par le projet; qu'elles indiquent qu'aucune augmentation du charroi n'est à craindre et que le projet prévoit même une diminution du nombre d'emplacements de stationnement dans le parking existant, le nombre de places initialement prévu n'étant jamais occupé;

qu'elles exposent par ailleurs que le deuxième requérant énonce à tort qu'il habite «juste en face» du projet, son immeuble se situant en face de l'immeuble contigu; qu'elles observent que l'appartement qu'il occupe au 2^{ème} étage de cet immeuble est situé bien en-deçà du niveau actuel de la toiture existante des bâtiments voisins; qu'elles considèrent qu'au vu de cette situation, compte tenu des reculs importants et successifs des deux nouveaux niveaux envisagés par le projet, le deuxième requérant

ne justifie pas des griefs précis que lui causerait l'acte attaqué ni de l'avantage personnel qu'il pourrait retirer de son éventuelle annulation;

que la partie intervenante conteste en particulier les vues nouvelles et la perte d'ensoleillement alléguées, en produisant des schémas et études d'ombre; qu'elle constate que selon la jurisprudence des cours et tribunaux, la perte d'ensoleillement, inexistante *in casu*, ne constitue nullement une atteinte à un droit mais, tout au plus, la perte d'un simple avantage précaire; qu'elle relève que l'extension autorisée par le permis critiqué portera la hauteur du bâtiment concerné à cinq étages, au lieu des trois étages actuels, alors que l'immeuble habité par le second requérant est composé de sept étages et que la terrasse dont il prétend bénéficier se situe sur le toit; qu'elle estime incompréhensible l'argument selon lequel le cinquième étage du bâtiment transformé donnerait lieu à une vue «plongeante» sur une terrasse au septième étage, et ce d'autant plus que les extensions concernées seront bâties avec des reculs successifs très importants, ayant pour effet de diminuer et d'éloigner les vues éventuelles; qu'elle affirme que rien ne prouve que de telles vues n'existeraient pas déjà actuellement, et produit des photographies montrant que divers bâtiments, dont les bâtiments actuels de Scabal situés sur le boulevard d'Anvers ont, eux, une vue effective sur les terrasses situées sur le toit de l'immeuble 57, rue des Commerçants; qu'elle remarque encore que le deuxième requérant invoque l'existence d'une terrasse privative dont il disposerait au sommet de l'immeuble, alors qu'il ne semble exister aucun permis autorisant l'accès à la toiture et l'existence d'une telle terrasse à son bénéfice; qu'elle conteste la perte d'ensoleillement et de luminosité dont il se plaint pour son appartement, estimant qu'il ne démontre ni ne soutient qu'il s'agirait là de situations nouvelles par rapport à la situation actuelle des biens en cause; qu'elle considère que les pièces du dossier administratif et les études d'ombre qu'elle a fait réaliser par des consultants lors du dépôt de la demande de permis démontrent le contraire, le bâtiment actuel surplombant déjà celui où habite le deuxième requérant et les extensions projetées ne générant en réalité aucune ombre portée supplémentaire vers cet immeuble; qu'elle souligne que ces études ont été réalisées sérieusement, visant tant l'hiver que l'été à trois moments de la journée;

que, dans son dernier mémoire, la première partie adverse insiste sur la circonstance que le projet ne consiste pas en la construction d'un nouveau bâtiment, mais en une extension de deux niveaux, construits en recul, et destinés à accueillir des personnes qui travaillent déjà dans les immeubles tout proches, de sorte que leurs déplacements s'opèrent déjà dans ce même quartier; que la partie intervenante dénonce une conception trop abstraite de l'intérêt des riverains aux recours, laquelle encouragerait des recours purement dilatoires ou instrumentalisant la procédure; qu'elle demande un examen précis du caractère personnel, actuel, certain, direct et légitime de l'intérêt du deuxième requérant à l'annulation;

Considérant que les requérants répondent en citant divers arrêts du Conseil d'État; qu'ils contestent formellement que la réalisation du projet n'ait aucun impact sur le cadre de vie dans le quartier, et détaillent les inconvénients que le projet présenterait pour le deuxième requérant, malgré la situation actuelle des lieux et le recul prévu pour les extensions autorisées par l'acte attaqué; qu'ils invoquent également une augmentation du charroi à quelques mètres seulement de leur immeuble et dans des rues étroites; qu'ils font valoir que même si les personnes qui viennent travailler dans les nouveaux locaux sont déjà occupées par l'entreprise *Scabal*, il n'en reste pas moins que les immeubles qu'elles délaisseront seront

réaffectés à d'autres usages et qu'au total, le quartier sera affecté d'un trafic supplémentaire et d'une aggravation du problème de stationnement;

Considérant que le premier requérant n'est pas titulaire d'un droit sur l'immeuble situé 48-52, rue des Commerçants, voisin de celui où s'implante le projet; qu'il n'y réside pas et n'établit avoir aucune autre attache avec le quartier considéré; qu'à supposer qu'elle ne soit pas caduque, l'option d'achat qui lui a été conférée le 6 juillet 2010, au nom d'une société à constituer, ne suffit pas à établir son intérêt à l'annulation; que le recours est irrecevable dans son chef;

Considérant qu'il ressort de l'acte du notaire Régis Deschamps en date du 6 juillet 2010 que le troisième requérant était, à ce moment, l'un des copropriétaires de l'immeuble 48-52, rue des Commerçants; que, toutefois, selon le document cadastral délivré le 29 avril 2015 et produit par la première partie adverse à l'appui de son dernier mémoire, cet immeuble était devenu la propriété d'une société B.V.D., selon un acte du notaire Derynck du 26 septembre 2014; que le troisième requérant a ainsi perdu intérêt à l'annulation; que le recours est irrecevable dans son chef;

Considérant que le deuxième requérant réside dans un appartement au deuxième étage de l'immeuble situé 57, rue des Commerçants, soit à proximité immédiate de l'immeuble concerné par le projet; que tout riverain a intérêt au bon aménagement de son quartier; qu'en cette qualité, le deuxième requérant dispose en principe d'un intérêt à l'annulation; qu'il allègue sans invraisemblance des inconvénients concrets; que, même si l'incidence du projet sur son appartement en termes de perte de luminosité paraît minime, les étages de l'extension créent des vues sur une terrasse dont il profite, fût-ce dans le cadre d'un arrangement de pur fait; que le projet peut également engendrer une certaine augmentation de la circulation dans le quartier, les bâtiments désaffectés par la société intervenante étant libérés pour recevoir une affectation nouvelle; que ces éléments suffisent à établir que le projet autorisé par l'acte attaqué est de nature à affecter le cadre de vie du deuxième requérant, de sorte qu'il a un intérêt au recours; que le recours est recevable dans son chef;

Fond

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 2, 64, 150, 151 et 155 du CoBAT, de l'article 12 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, du plan particulier d'affectation du sol (p.p.a.s.) Anvers-Yser 60-07bis et spécialement de ses prescriptions 2.3.1. et 3.2.4., des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des

formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche, il allègue la violation de l'article 64 du CoBAT et des prescriptions 2.3.1. et 3.2.4. du p.p.a.s. Anvers-Yser 60-07bis;

qu'il soutient que l'acte attaqué contrevient tout d'abord à ce p.p.a.s. en autorisant une augmentation de la surface d'exploitation de plus de 20 %, alors que la prescription 2.3.1. du p.p.a.s. limite l'augmentation à 20 %; qu'il cite longuement des extraits de pièces du dossier administratif et de la motivation du permis, et souligne que le p.p.a.s. utilise l'expression «surface d'exploitation» et non «surface plancher» comme le fait la prescription 0.9 du PRAS; qu'il estime que l'autorité n'a pas distingué ces deux notions et qu'elle s'est uniquement basée sur la prescription du PRAS pour fonder son raisonnement, négligeant le fait que le p.p.a.s. est, sur ce point, plus exigeant que le PRAS; que, selon lui, la hiérarchie des plans n'empêche pas que le p.p.a.s. puisse préciser le PRAS de manière plus contraignante, à partir du moment où les règles ne sont pas incompatibles, ce qu'il étaye par une citation de doctrine; qu'il estime qu'en prenant en compte la «surface d'exploitation» et non la «superficie plancher», le p.p.a.s. renforce de manière légale la disposition du PRAS; qu'il développe le sens de la notion de «surface d'exploitation», soit «le lieu où l'on met en œuvre les moyens matériels nécessaires à la production», ce qui doit à son sens inclure le parking au niveau – 1 et les surfaces des différents lieux de dépôts; qu'il montre que la surface totale d'exploitation, ainsi établie, atteignait 9.120 m², ce qu'une majoration de 20 % aurait pu porter à 10.944 m², alors que les extensions autorisées par l'acte attaqué l'amènent à 11.030 m²;

qu'il plaide également que l'acte attaqué viole la même prescription 2.3.1. du p.p.a.s., qui stipule expressément que «les bureaux existants et autorisés peuvent être maintenus mais pas étendus»; qu'il estime que cette disposition signifie qu'une exploitation peut agrandir ses fonctions générales tant qu'il ne s'agit pas de ses bureaux; qu'il fait valoir qu'il s'agit là d'une affectation, et qu'aucune dérogation aux affectations n'est permise par l'article 155, § 2, du CoBAT;

qu'il soutient que l'acte attaqué viole encore la prescription 3.2.4. du p.p.a.s., qui impose une cohérence de matériaux et de composition pour les façades visibles depuis la voie publique de chaque groupement de constructions, et qui interdit les façades aveugles; qu'il considère qu'en acceptant que la construction projetée puisse être construite en façade aveugle, se superposant à un mur contenant des percements, le fonctionnaire délégué a dérogé indistinctement à ces deux éléments;

qu'en une deuxième branche du moyen, il fait grief à l'acte attaqué d'être délivré alors que le projet remet en cause, par la nature, l'ampleur et le nombre de ces dérogations, des données essentielles du p.p.a.s., auxquelles aucune dérogation ne peut être autorisée; qu'il cite la jurisprudence énonçant que la dérogation ne peut dénaturer la règle à laquelle il est dérogé, et qu'une dérogation ne peut être accordée si elle met en péril une donnée essentielle du plan; qu'il rappelle la teneur de l'article 155, § 2, du CoBAT, stipulant que les affectations sont des données essentielles du plan; qu'il expose qu'en l'espèce, l'acte attaqué déroge aux affectations prévues par le plan en autorisant malgré tout l'extension de 1371 m² de bureau, ce qui ne pouvait se faire sans modifier le p.p.a.s.; qu'il considère que l'ampleur de la dérogation ainsi

accordée met en cause une donnée essentielle du plan; qu'il estime également que les dérogations accordées mettent en cause une telle donnée en raison de leur nombre, soit à la fois le dépassement de la superficie d'exploitation, l'autorisation de bureaux alors que le p.p.a.s. le proscriit, et la méconnaissance des règles architecturales;

qu'en une troisième branche du moyen, il plaide l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il en rappelle la définition et soutient qu'en confondant «superficie de plancher» et «superficie d'exploitation», et en autorisant des bureaux malgré l'interdiction figurant dans le p.p.a.s., la partie adverse a commis une telle erreur;

qu'en une quatrième branche du moyen, il soutient que le permis attaqué a été délivré en l'absence de tout caractère exceptionnel permettant d'accepter des dérogations au p.p.a.s. et sans motivation sur ce point; qu'il expose que malgré le silence de l'article 155 du CoBAT sur ce point, il est admis, en droit administratif général, que la dérogation ne peut être octroyée qu'à titre exceptionnel et qu'elle est d'interprétation restrictive; qu'il cite un arrêt relatif au droit wallon et l'estime transposable; qu'il considère que le dossier ne comporte aucun élément de nature à permettre de justifier de déroger aux différentes prescriptions qu'il invoque, si ce n'est les besoins de la réalisation d'un projet économique, alors que l'entreprise pourrait poursuivre ses activités dans le respect des règles en vigueur; qu'il ajoute qu'il n'y a pas eu de demande de dérogation au p.p.a.s., ni dès lors d'examen de ces demandes quant à leur caractère exceptionnel;

qu'en une cinquième branche, le moyen consiste à soutenir que l'acte attaqué ne respecte pas, en ce qui concerne les dérogations identifiées ci-avant, les articles 2, 64, 150 et 155 du CoBAT et l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993, ni en ce qui concerne les conditions de fond – les dérogations vidant la règle de sa substance, ne respectant pas le bon aménagement des lieux et ne présentant pas de caractère exceptionnel –, ni en ce qui concerne les conditions de forme; que sur ce second point, il soutient :

- que le demandeur n'a pas justifié que son projet répondait aux conditions requises, notamment en ne démontrant pas que l'entreprise était installée dans le bâtiment avant l'entrée en vigueur du p.p.a.s., et que sa présence était compatible avec la fonction d'habitat, ce qu'il conteste,
- que le collège n'a pas formé de proposition motivée, notamment au regard des éventuelles alternatives existantes pour atteindre l'objectif fixé sans déroger à la règle; qu'il relève que la proposition du collège, qu'il cite, ne consiste qu'à solliciter du fonctionnaire délégué un avis et un accord sur la dérogation à la prescription 3.2.4. sans motiver de manière concrète ni la nécessité de recourir à ce mécanisme dérogatoire, ni les motifs qui fondent la demande de dérogation, laquelle n'est pas explicitée, ni analysée *in concreto*;
- que le fonctionnaire délégué n'a pas accordé de dérogation pour l'extension de bureau et le dépassement de plus de 20 % de la surface d'exploitation, et que sa décision sur les autres dérogations n'est pas motivée à suffisance au regard du principe du bon aménagement des lieux;
- que l'acte attaqué n'est pas motivé sur ce point, comportant seulement quelques phrases quasiment identiques à la motivation du fonctionnaire délégué; qu'il estime que cette justification ne permet pas à la lecture de l'acte attaqué de comprendre en quoi un tel élément rend l'ensemble bâti cohérent ni en quoi le fait de réaliser cette augmentation de la construction s'intègre au

- voisinage bâti existant et respecte le bon aménagement des lieux; qu'il répète que le caractère exceptionnel des dérogations n'est pas motivé;
- que l'enquête publique n'a pas porté sur les dérogations non demandées, ce qui compromet son effet utile;

qu'il cite divers extraits d'arrêts du Conseil d'État; qu'il relève que la décision du fonctionnaire délégué doit intervenir dans les 45 jours de la demande du collège, à défaut de quoi l'absence de notification équivaut à un refus; qu'il rappelle les mesures particulières de publicité imposées en cas de dérogation au p.p.a.s.; qu'il constate qu'en l'espèce, le projet contrevient à certaines prescriptions du p.p.a.s. sans que celles-ci n'aient même été identifiées, et les dérogations autorisées, par le collège et le fonctionnaire délégué; qu'il soutient que la dérogation autorise une construction de bureau dérogeant à la destination de la zone affectée à «la mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain, à prescription particulière» et relève que la prescription 2.3.1. du p.p.a.s. précise que «ces zones sont affectées au logement unifamilial ou plurifamilial, tel que décrit en 2.1.1.»; qu'il constate qu'aucune description du voisinage n'est effectuée et aucune référence au bon aménagement des lieux n'est précisée; qu'il soutient qu'aucune réelle réponse n'est apportée aux multiples réclamations déposées;

qu'en réplique, le requérant précise qu'il est recevable à contester la légalité de l'acte attaqué pour les motifs énoncés au moyen, même s'il n'a pas attaqué la décision du fonctionnaire délégué octroyant les dérogations;

qu'il conteste la thèse selon laquelle le point 2.3.1. du p.p.a.s. Anvers-Yser 60-07bis aurait été abrogé implicitement par la prescription 0.9 du PRAS; qu'il expose qu'il y a lieu d'appliquer l'adage *lex superior derogat inferiori* et de mettre en œuvre un contrôle de compatibilité consistant à vérifier si la norme contrôlée n'est pas en contradiction avec aucune autre norme qu'elle n'a pas le pouvoir de contredire; qu'il fait valoir que le plan particulier d'affectation du sol ne reste en vigueur que dans la mesure où il est compatible avec le PRAS, mais que le plan inférieur a pour objet de préciser et compléter les plans supérieurs, de sorte qu'il est dans la nature même d'un plan particulier d'affectation du sol que certaines de ses prescriptions soient plus strictes et restrictives que celles du plan supérieur, et qu'elles ne deviennent pas pour autant incompatibles avec le plan supérieur qui entre en vigueur postérieurement; qu'il considère que l'abrogation implicite intervient lorsque le plan supérieur prévoit des contraintes plus restrictives que celles du plan inférieur, alors que, dans le cas inverse, on ne pourra pas soutenir que la disposition du plan supérieur fait obstacle à la disposition contrôlée du plan inférieur;

qu'il constate que la seule autorité compétente pour octroyer des dérogations à un p.p.a.s. est le fonctionnaire délégué de la seconde partie adverse, qui fait défaut en la présente affaire, et que la ville de Bruxelles ne peut soutenir que ce fonctionnaire se serait abstenu à bon droit de contrôler la conformité du projet à la prescription 2.3.1, en la considérant comme implicitement abrogée, alors que cette prescription est plus restrictive que celle prévue par le PRAS; qu'il affirme que l'abrogation implicite ne peut être admise que lorsque l'incompatibilité entre les deux règles est évidente et qu'il n'appartient pas au juge, sauf à se substituer à l'auteur de la norme nouvelle, de décider une abrogation implicite lorsque la question prête à controverse;

qu'il dénonce une application inversée du mécanisme, le plan supérieur plus permissif ne pouvant, selon lui, faire obstacle au plan inférieur plus restrictif; qu'il considère qu'en l'espèce, le plan inférieur précise le plan supérieur, sans porter atteinte à son économie générale ou à une donnée essentielle, et remplit le rôle qui lui est dévolu par le CoBAT; qu'il souligne que les deux dispositions en cause n'ont pas le même champ d'application, puisque la clause de sauvegarde du PRAS régit les immeubles dont les affectations sont non conformes aux prescriptions particulières du PRAS, tandis que celle du p.p.a.s. s'applique aux entreprises existantes à la date d'entrée en vigueur du p.p.a.s. qui sont situées dans une zone de mixité d'habitat et d'entreprises urbaines, soit une partie infime du territoire couvert par le plan régional;

qu'il répète que, si l'on se base sur la superficie d'exploitation de l'entreprise dans les deux sites, la limite de 20 % d'accroissement de surface est largement dépassée; qu'il ajoute que le rapport de l'administration communale au collège n'évoque pas l'abrogation implicite du p.p.a.s. et mentionne au contraire la prescription de ce dernier et qu'elle a calculé l'augmentation par rapport à la superficie d'exploitation sur les deux sites; qu'il souligne que les autorités ont eu quelque mal à «se positionner» pour savoir si elles devaient appliquer la prescription 0.9 du PRAS, la prescription 2.3.1. du p.p.a.s. ou les deux cumulativement, et qu'elles ont mélangé les deux; qu'il considère que la proportion de 20 % prévue par la prescription 0.9 du PRAS est également dépassée, car «calculée correctement sur base des superficies de plancher de l'immeuble faisant l'objet de la demande, la proportion d'accroissement de 20 % semble tout aussi dépassée qu'elle ne l'est dans le cadre de la prescription 2.3.1. du p.p.a.s.»; qu'il conclut que l'acte attaqué est entaché d'une «très lourde erreur de calcul» et dès lors d'une erreur manifeste d'appréciation;

qu'il réfute l'idée que la proposition motivée de dérogation du collège échevinal puisse résulter du rapport fait par l'administration communale au collège, et relève que la délibération du collège ne fait nullement référence à l'avis de son administration et, plus fondamentalement encore, que ce rapport ne comporte aucune motivation des dérogations devant être sollicitées;

Considérant, sur les cinq branches réunies, que le p.p.a.s. Anvers-Yser 60-07bis, approuvé par l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 avril 1993, prévoit en son point 2.3.1. ce qui suit :

«Bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain, à prescriptions particulières.

Ces zones sont affectées au logement unifamilial ou plurifamilial, tel que décrit en 2.1.1.

Les entreprises existantes et autorisées dans ces îlots au moment de l'entrée en vigueur du plan peuvent être maintenues pour autant qu'elles soient compatibles avec la fonction habitat et que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles de l'îlot ou de la zone.

Les entreprises existantes répondant à ces critères peuvent recevoir une extension limitée à 20 % de la surface d'exploitation. Cette extension ne peut en aucun cas se faire au détriment de logements existants. Les bureaux existants et autorisés peuvent être maintenus mais pas étendus.

En ce qui concerne l'implantation de nouvelles entreprises, celle-ci est limitée au bâtiment existant sans bénéficier de l'extension de 20 % susmentionnée»;

que la prescription 0.9 du PRAS adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, dispose comme suit :

«Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans;

2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot;

3° ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan.

Les actes et travaux entraînant la démolition-reconstruction ou un accroissement de superficie de plancher de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels sont autorisés nonobstant l'application de la prescription 0.14. La superficie de plancher affectée aux bureaux ou aux activités de production de biens immatériels est toutefois comptabilisée conformément à la prescription 0.14 pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille.

(...)

L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone.

Les travaux de reconstruction ne peuvent toutefois être autorisés dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière, dans les zones de parcs et dans les zones agricoles qu'en cas de démolition suite à un cas de force majeure»;

que cette disposition du PRAS a abrogé implicitement la disposition invoquée de la prescription 2.3.1. du p.p.a.s. précité; qu'en effet, elle entend régler de manière générale la situation des immeubles existants dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan; qu'en l'espèce, la disposition du p.p.a.s. invoquée par le requérant répond au même type de préoccupation mais régit «les entreprises existantes et autorisées au moment de l'entrée en vigueur» du p.p.a.s.; que l'application cumulative de ces deux règles ne se conçoit pas sans incohérence; que, dès lors, le p.p.a.s. ne peut pas être considéré comme précisant ou complétant le PRAS sur ce point; que, comme l'indique la circulaire n° 15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite, publiée au *Moniteur belge* du 28 juin 2001, les plans particuliers d'aménagement antérieurs au PRAS sont implicitement abrogés en ce qu'ils ne permettraient pas d'appliquer l'une des prescriptions générales de celui-ci, auxquelles ils ne peuvent faire obstacle;

que le permis attaqué pouvait donc être délivré sans qu'il soit nécessaire de déroger à la prescription 2.3.1. du p.p.a.s., qui n'est plus applicable depuis l'entrée en vigueur du PRAS; qu'il en découle qu'aucune des branches du moyen n'est fondée à cet égard; que la critique concernant la violation de la proportion de 20 % prévue par

la prescription 0.9 du PRAS est tardive, n'étant formulée que dans le mémoire en réplique;

Considérant que le même p.p.a.s. Anvers-Yser 60-07bis prévoit en son point 3.2.4. ce qui suit :

«Bâtiments dont les façades sont à ériger dans un style contemporain
Pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence de matériaux et de composition.
Aucune façade aveugle n'est admise.
(...)»;

Considérant que le fonctionnaire délégué a accordé une dérogation à cette prescription pour les motifs suivants, en partie issus du rapport du service urbanisme de l'administration communale joint à la proposition du collège des bourgmestre et échevins :

«Considérant que le P.P.A.S. autorise cinq niveaux sous corniche et une toiture à prescriptions particulières pouvant contenir deux niveaux soit sept niveaux au total;

Considérant que le projet prévoit six niveaux hors sol dont deux fortement en recul depuis les rues des Commerçants et du Chantier;

Considérant dès lors que ces rehausses ont un impact limité sur les biens voisins;

Considérant que les deux étages supplémentaires projetés sont conformes au gabarit prescrit par le P.P.A.S.;

Considérant que les rehausses de la façade rue du Magasin sont principalement aveugles;

Considérant que les volumes ont été travaillés afin de créer un signal depuis le boulevard d'Anvers; qu'il s'agit d'éléments aveugles en cohérence de composition architecturale avec les longues façades de la rehausse;

Considérant que la façade existante aux étages inférieurs est pourvue de baies;

Considérant dès lors que la dérogation au P.P.A.S., article 3.2.4. est acceptable»;

que, ce faisant, il n'a pas dénaturé une règle essentielle du plan; qu'en droit bruxellois, aucune règle n'impose de motiver l'octroi de dérogations par des circonstances exceptionnelles; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'entache les motifs rappelés ci-avant, lesquels témoignent d'une prise en considération de l'impact visuel et de l'intégration urbanistique et architecturale des extensions projetées; qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de se substituer aux autorités compétentes pour apprécier l'opportunité des considérations émises; que la proposition du collège des bourgmestre et échevins est motivée dès lors qu'elle s'approprie, même si elle ne l'affirme pas explicitement, les motifs énoncés dans le rapport de l'administration sur la base duquel elle est établie et qui s'y trouve annexé; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 153, § 2, du CoBAT, de l'article 6, § 1^{er}, du Règlement régional d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale (R.R.U.), du principe de bon aménagement des lieux, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'en une première branche, il fait grief à l'acte attaqué de ne pas respecter les prescriptions du R.R.U.; qu'il rappelle que le R.R.U. a valeur réglementaire et reproduit son article 6, § 1^{er}, et constate que le projet dépasse largement de plus de 3 mètres le profil moyen des toitures de référence ainsi que le profil moyen des toitures de l'îlot concerné; que, selon lui, le bâtiment rehaussé dépassera les constructions voisines respectivement de 8,50 m (par rapport au 62, rue des Commerçants), 11 m (par rapport au 13, rue du Chantier) et 4,20 à 7,20 m (par rapport à l'immeuble d'angle rue du Magasin/rue du Chantier); qu'il conclut que le projet autorisé dépasse largement de plus de trois mètres tous les immeubles des rues des Commerçants et du Chantier ainsi que tous les immeubles qui lui sont contigus, et déroge donc au R.R.U. relativement à tous ces bâtiments sauf en ce qui concerne un bâtiment situé rue du Chantier, mais qui ne lui est pas contigu; qu'il indique qu'on «peut même se poser la question de savoir si le bâtiment autorisé ne dépasse pas de plus de trois mètres le seul bâtiment anormalement haut de la rue du Chantier»;

qu'en une seconde branche, il cite l'article 153 du CoBAT et les conditions de sa mise en œuvre; qu'il affirme que l'hypothèse de dérogation n'est pas clairement identifiée dans le dossier de demande, pas plus que dans l'avis du fonctionnaire délégué, et considère que ce dernier a commis une erreur manifeste d'appréciation en énonçant que «les bâtiments contigus au projet peuvent être considérés comme anormalement bas par rapport au profil général des constructions du quartier et au gabarit prévu par le p.p.a.s.»; qu'il produit un reportage photographique dont il déduit que la hauteur du profil mitoyen des bâtiments de référence sis rue du Magasin est plus basse que celle de l'immeuble de la s.a. SCABAL, et que «quant à la hauteur des bâtiments de référence côté rue du Chantier, s'il est vrai que le n° 13 rue du Chantier est anormalement bas par rapport aux deux bâtiments qui le jouxtent, tel n'est pas le cas de deux immeubles de la même rue, qui eux ont une hauteur similaire à l'immeuble n° 13»; que, selon lui, quelle que soit l'hypothèse retenue au regard des prescriptions de l'article 6, § 1^{er}, du R.R.U., en tous cas le projet de rehaussement du bâtiment de la s.a. SCABAL ne peut aboutir à ce que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence; qu'il relève que selon le permis attaqué, le bâtiment rehaussé ne respecterait pas la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue mais serait le bâtiment le plus haut de la rue du haut de ses 22,50 mètres; qu'à son estime, un tel rehaussement revient à vider la règle de sa substance et procède non pas d'une dérogation au R.R.U. mais plutôt d'une modification de celui-ci;

qu'il critique également la motivation de la dérogation, exposant qu'il n'est pas clairement expliqué pourquoi les bâtiments voisins du projet seraient anormalement bas; qu'il répète que le projet déroge au R.R.U. si l'on prend en compte le gabarit moyen de l'ensemble des bâtiments situés dans l'îlot concerné ou si l'on prend en compte le gabarit de tous les bâtiments de l'îlot sauf un, lequel n'est pas directement

voisin du bâtiment objet de la demande; qu'il considère que l'extension autorisée est plus de 3 mètres supérieure à tous les bâtiments de la rue, sauf peut-être un bâtiment qui n'est pas un bâtiment de référence au sens du R.R.U., et qu'une telle décision devait à tout le moins recevoir une explication autre qu'une pétition de principe qui n'est qu'une motivation de circonstance faisant fi de la situation réelle du projet; que, selon lui, la motivation de l'acte ne contient aucune description détaillée des motifs péremptoires et exceptionnels qui justifieraient qu'il soit dérogé au R.R.U. si ce n'est la volonté de permettre le développement d'une activité commerciale sur le site, et ne justifie pas en quoi l'octroi de cette dérogation répondrait au souci de sauvegarder un bon aménagement des lieux et permettrait d'atteindre cet objectif;

qu'enfin, il relève qu'il n'a pu vérifier si la notification de la décision du fonctionnaire délégué sur la dérogation au R.R.U. est bien intervenue dans le délai de 45 jours prévu pour ce faire par le CoBAT, soit au plus tard le 6 juin 2011;

que dans son mémoire en réplique, il souligne que le respect de ce délai ne pourrait être démontré que par la production de la preuve de l'envoi du courrier recommandé par lequel cette décision a été notifiée, ce qui ne figure pas au dossier administratif, le courrier en question ayant apparemment été réceptionné par la ville le 8 juin; qu'à défaut de production d'un dossier administratif par la Région de Bruxelles-Capitale, il invoque l'article 20 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, selon lequel les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins qu'ils ne soient manifestement inexacts; qu'il affirme que ce moyen est d'ordre public, puisqu'il touche à la compétence de l'auteur de l'acte, et réfute la cause d'irrecevabilité résultant du défaut d'indication de la disposition qui serait violée, en précisant que la disposition dont la violation est alléguée «a été étendue dans le dispositif à l'article 156 du CoBAT dans sa totalité» (?);

Considérant, quant à la seconde branche, qu'il ressort du dossier administratif que le projet a bien été analysé, quant à la hauteur et au profil de toiture, au regard des constructions de référence; que le rapport joint à la proposition de dérogation du collège des bourgmestre et échevins précise les différences de hauteur que le projet présente par rapport aux critères prévus par le R.R.U.; que le fonctionnaire délégué a tenu compte des prescriptions du p.p.a.s., autorisant 5 niveaux sous corniche et une toiture à prescriptions particulières pouvant contenir 2 niveaux soit 7 niveaux au total, et du recul important des étages en rehausse par rapport à l'alignement des deux rues; qu'il a assorti la dérogation de conditions tendant à diminuer l'impact du rehaussement au regard de l'immeuble moins élevé situé 13, rue du Chantier; que le requérant n'établit pas l'erreur manifeste qui entacherait l'appréciation de ce fonctionnaire selon laquelle «les bâtiments contigus au projet peuvent être considérés comme anormalement bas par rapport au profil général des constructions du quartier et au gabarit prévu par le p.p.a.s.», même s'il est vrai que les hauteurs de toiture dans le quartier présentent des disparités; que la Commission royale des monuments et des sites a estimé la hauteur du projet admissible, en raison des reculs successifs prévus; que, lorsqu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'entache les motifs pour lesquels une dérogation est

autorisée, il n'appartient pas au Conseil d'État de se prononcer sur leur opportunité ou d'évaluer l'intégration architecturale du projet dans le voisinage;

que la dérogation accordée reste d'ampleur limitée et n'équivaut pas à une «modification» du R.R.U.; qu'elle a été justifiée au regard de considérations liées au bon aménagement des lieux; qu'en droit bruxellois, aucune règle n'impose de motiver l'octroi de dérogations par des circonstances exceptionnelles;

que, même à le supposer recevable, l'argument pris du dépassement du délai de 45 jours prévu par l'article 155, § 2, alinéa 4, du CoBAT n'est pas fondé; qu'en effet, la première partie adverse produit à l'appui de son dernier mémoire l'enveloppe du courrier contenant la notification de la décision du fonctionnaire délégué, montrant que cette décision a été notifiée à la ville le 6 juin 2011, soit le dernier jour du délai de 45 jours imparti pour ce faire au fonctionnaire délégué;

que la seconde branche du moyen n'est pas fondée; que l'acte attaqué a donc dérogé légalement à l'article 6, § 1^{er}, du R.R.U., dont la violation est dès lors invoquée en vain dans la première branche; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des «articles 10, 11 et 159 de la Constitution, des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la Directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 127, 129, 143, 145, 148 et 190 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l'excès de pouvoir»;

qu'en une première branche, il reproche au dossier de demande ne pas contenir de rapport d'incidences sur l'environnement alors que la demande de permis concernait un projet repris à l'annexe B du CoBAT; qu'il invoque le point 23 de cette annexe, qui soumet à un rapport d'incidences les autorisations relatives à la «création de plus de 1000 m² de locaux destinés aux activités productives, de commerces ou de dépôts dans les zones principalement affectées à l'habitation»; qu'il soutient que la zone dans laquelle s'intègre la construction projetée est principalement affectée à l'habitat, puisque la prescription 2.3.1. du p.p.a.s. précité, relative aux bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain, à prescriptions particulières, indique que ces zones sont affectées au logement unifamilial ou plurifamilial, tel que décrit en 2.1.1. (...), et que la prescription 2.1.1. précise quant à elle que ces zones sont affectées prioritairement à l'habitat unifamilial ou plurifamilial; qu'il constate que selon le rapport au collège des bourgmestre et échevins, l'acte attaqué autorise une augmentation de 1910 m² de la superficie affectée à l'activité productive, de sorte que le projet devait être soumis à un rapport d'incidences sur l'environnement; qu'il relève que selon la définition de l'activité productive figurant dans ce même rapport, les bureaux et les commerces accessoires à l'activité productive sont assimilés à celle-ci;

qu'en une deuxième branche du moyen, le requérant fait grief à l'acte attaqué de ne pas être motivé en ce qui concerne les incidences éventuelles du projet sur l'environnement; qu'il constate qu'aucune motivation ni référence à un quelconque rapport ne figure dans l'acte attaqué, ce qui selon lui démontre que l'autorité délivrante n'a pas pris en compte l'impact sur le voisinage et sur l'environnement du projet autorisé; qu'il énumère les inconvénients du projet notamment en termes de charroi, de production de déchets, de rejet d'eaux usées, et estime qu'aucune analyse de l'impact de cet agrandissement sur la fonction d'habitat n'a été réalisée; qu'il allègue également une perte d'ensoleillement et considère qu'au vu de ces éléments, l'autorité chargée d'examiner si le projet était susceptible d'avoir un impact négatif sur l'environnement aurait dû décider de soumettre la demande à étude d'incidences, ou, à tout le moins, motiver l'octroi du permis en ayant égard aux impacts que ce dernier est susceptible d'avoir sur l'environnement;

qu'en une troisième branche, le moyen soulève la violation des articles 10 et 11 de la Constitution et de la directive européenne 85/337/CEE précitée, au motif que le CoBAT prévoit une liste fermée de projets soumis à rapport d'incidences, alors qu'un tel système est contraire à ces dispositions; qu'il invoque «l'arrêt CJCE Commission c/République italienne» et reproduit un passage des conclusions de l'avocat général dans cette affaire non autrement citée; qu'il estime que si l'autorité pensait que le projet attaqué n'était pas nuisible à l'environnement, *quod non*, elle devait en exprimer les différents motifs; qu'il ajoute que la législation bruxelloise est contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'elle traite différemment, sans raison objective, les projets susceptibles d'avoir des effets nuisibles sur l'environnement selon qu'ils sont ou non soumis à un rapport d'incidences sur l'environnement, seuls ceux qui y sont soumis pouvant exceptionnellement se voir imposer une étude d'incidences; qu'il invoque par analogie l'enseignement de l'arrêt n° 11/2005 du 19 janvier 2005 de la Cour constitutionnelle; qu'il critique également «le caractère exceptionnel de la soumission à l'étude d'incidences d'un projet comprenant un rapport», affirmant que dès qu'un projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement il doit être soumis à étude d'incidences et que le pouvoir d'appréciation des États membres sur ce point est limité par l'obligation imposée par la directive de soumettre à étude d'incidences tous les projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement en raison entre autres de leur nature, de leur dimension ou de leur localisation et ce indépendamment de toute circonstance exceptionnelle; qu'il cite l'arrêt n° 196.196 du 18 septembre 2009;

qu'en réplique, il fait valoir que la partie adverse se méprend sur le sens des termes «zones principalement affectées à l'habitation» tels qu'utilisés à l'annexe B reprenant la liste des projets soumis à rapport d'incidences; qu'à son estime, tant au PRAS que selon le p.p.a.s. en vigueur ou même en considération de la situation existante de fait, il est manifeste que le projet s'intègre dans une zone principalement affectée à de l'habitation; qu'il rappelle les prescriptions littérales C.3 du PRAS concernant les zones mixtes et en déduit que l'auteur du PRAS a voulu établir une distinction claire entre l'affectation principale et inconditionnelle de logement et les affectations secondaires, à savoir toutes celles qui peuvent être implantées en zone mixte, moyennant certaines conditions sujettes à interprétation restrictive; qu'il invoque en ce sens la circulaire n° 15 explicative du régime d'abrogation implicite, dont il déduit que l'affectation principale de la zone mixte est assurément le logement

et que cette zone est bien principalement consacrée à l'habitation, même si d'autres affectations peuvent également y coexister; qu'il estime qu'il en va exactement de même pour la zone de bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain du p.p.a.s. en vigueur pour le terrain concerné, comme démontré dans le développement du moyen; qu'en ce qui concerne la troisième branche du moyen, il relève les termes de l'arrêt n° 46/2012 de la Cour constitutionnelle et considère qu'aucune des modifications apportées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 septembre 2010 aux articles 127, 128 et 142 du CoBAT n'a pour effet de remédier aux motifs ayant amené la Cour à conclure à la non conformité des précédentes dispositions aux articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec les articles 1^{er} à 6 de la directive 85/337/CEE, dans la mesure indiquée en B.11. de l'arrêt; qu'il rappelle les termes de ce point de l'arrêt; qu'il estime avoir exposé dans la requête en quoi le projet autorisé est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'environnement nécessitant à tout le moins un rapport d'incidences;

Considérant, sur la première branche, que conformément à l'article 142, § 1^{er}, du CoBAT, son annexe B soumet à l'établissement d'un rapport d'incidences sur l'environnement :

«23° la création de plus de 1.000 mètres carrés de locaux destinés aux activités productives, de commerces de gros ou de dépôts dans les zones principalement affectées à l'habitation;

(...)

28° toute modification ou extension des projets figurant à l'annexe A, ou à l'annexe B, déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A).»;

que l'immeuble visé par l'acte attaqué se situe sur une parcelle que le PRAS affecte en zone mixte; que, selon les prescriptions C.3 et C.4 du PRAS, les zones de mixité sont soumises aux règles suivantes :

«3. Zones mixtes

3.1. Ces zones sont affectées aux logements.

3.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m² dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m².

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 1.500 m² et celles de bureaux jusqu'à 1.000 m² par immeuble aux conditions suivantes :

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée jusqu'à 5.000 m² par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

3.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros.

Le premier étage peut également être affecté au commerce et au commerce de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².

Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 1.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces peut être portée jusqu'à 2.500 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être portée au-delà des 3.500 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

3.4. Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres. Cette capacité peut être portée à 80 chambres après mesures particulières de publicité.

3.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 3.1 à 3.4 :

1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité;

2° la nature des activités est compatible avec l'habitation;

3° la continuité du logement est assurée.

4. Zones de forte mixité

4.1. Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m².

(...))»;

Considérant que le PRAS distingue en ses prescriptions particulières celles qui se rapportent aux zones d'habitat (B), soit les zones d'habitation à prédominance résidentielle et les zones d'habitation, et celles qui ont trait aux zones de mixité (C), soit les zones mixtes et les zones de forte mixité; que, dans toutes ces zones, l'affectation au logement est admise sans limitation de superficie, et d'autres affectations, parmi lesquelles les activités productives, sont admises dans des limites de superficie par immeuble; que ces limites vont croissant selon qu'il s'agit de zones d'habitation à prédominance résidentielle, de zones d'habitation, de zones mixtes ou de zones à forte mixité; que les auteurs du PRAS ont donc recouru à la technique de la limitation de superficie par immeuble pour indiquer quelle place les fonctions autres que le logement trouvent dans ces quatre types de zones, et cela même si seule la zone de forte mixité se voit assigner de manière générale plusieurs affectations (prescription C.4.1);

qu'il résulte de ces éléments que la fonction d'habitation reçoit un traitement particulier puisque dans toutes les zones citées, y compris les zones de forte mixité, seule cette fonction est autorisée sans limitation de superficie; que toutefois, à peine de vider de sens la distinction opérée par le PRAS entre les zones d'habitat et les zones de mixité, il faut considérer que les zones de mixité ne sont pas principalement affectées à l'habitation, au sens de l'annexe B du CoBAT, 23°; que la situation du projet au regard du PRAS n'impliquait donc pas l'obligation de réaliser un rapport d'incidences ni de motiver l'acte attaqué à cet égard;

Considérant que, par ailleurs, le p.p.a.s. Anvers-Yser 60-07bis, approuvé par l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 avril 1993, prévoit en son point 2.3.1., régissant la zone considérée, ce qui suit :

«Bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain, à prescriptions particulières.

Ces zones sont affectées au logement unifamilial ou plurifamilial, tel que décrit en 2.1.1.

Les entreprises existantes et autorisées dans ces îlots au moment de l'entrée en vigueur du plan peuvent être maintenues pour autant qu'elles soient compatibles avec la fonction habitat et que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles de l'îlot ou de la zone.

Les entreprises existantes répondant à ces critères peuvent recevoir une extension limitée à 20 % de la surface d'exploitation. Cette extension ne peut en aucun cas se faire au détriment de logements existants. Les bureaux existants et autorisés peuvent être maintenus mais pas étendus.

En ce qui concerne l'implantation de nouvelles entreprises, celle-ci est limitée au bâtiment existant sans bénéficier de l'extension de 20 % susmentionnée»;

que cette prescription, y compris son alinéa premier, est abrogée implicitement par le PRAS; qu'en effet, en excluant toute extension ou implantation de bureaux et toute implantation de nouvelles entreprises, elle ne se borne pas à compléter et préciser le PRAS dans un sens plus restrictif, mais compromet la réalisation de deux des affectations principales que le PRAS assigne à la zone mixte;

Considérant qu'il résulte de ces éléments que le projet ne devait pas faire l'objet d'un rapport d'incidences sur l'environnement; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche du moyen, que le projet n'étant pas soumis à une évaluation préalable des incidences sur l'environnement, il ne devait pas être spécialement motivé à cet égard; que, pour le surplus, la motivation formelle de l'acte attaqué est suffisante compte tenu de la nature du projet, qui consiste à transférer dans un même immeuble des activités déjà exercées dans le même quartier, ainsi que du contenu des réclamations émises lors de l'enquête publique; que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la troisième branche du moyen, que dans son arrêt n° 46/2012 du 15 mars 2012, la Cour constitutionnelle a décidé que les articles 127, 128 et 142 à 148 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, avant la modification des articles 127, 128 et 142 par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 septembre 2010 «portant modification de l'Ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du CoBAT», violaient les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec les articles 1^{er} à 6 de la directive 85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985 précité, dans la mesure indiquée en B.11. de l'arrêt; que ce point B.11 précise :

«B.11. Certes, le législateur ordonnanciel a-t-il prévu, dans l'intention de se conformer à la directive 85/337/CEE, que les projets qui, de plein droit, ne sont pas soumis à une étude d'incidences puissent faire l'objet d'une analyse au cas par cas pour évaluer s'il y a lieu de les soumettre à pareille étude.

Toutefois, en l'absence de critères conformes à la directive, comme la Cour de justice de l'Union européenne l'a constaté, qui permettent de déterminer la nature des projets devant d'office être soumis à une étude de même qu'en l'absence de précisions sur ce qu'il y a lieu d'entendre par "circonstances exceptionnelles" pouvant justifier que l'on y recourt, il n'est pas possible de déterminer, au préalable, quels projets visés à l'annexe B de l'ordonnance sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour être soumis à une étude d'incidences. Il en résulte que certains projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement visés par ladite annexe pourraient échapper à la procédure requérant une étude d'incidences pour être soumis à celle qui requiert un rapport d'incidences ne présentant pas les mêmes garanties.

Il est donc porté atteinte aux articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec les articles 1^{er} à 6 de la directive, en ce que les dispositions en cause peuvent avoir pour effet de faire échapper à une étude d'incidences

des projets visés à l'annexe B qui ont une incidence notable sur l'environnement alors que les projets d'une telle nature doivent, en vertu de la directive, être soumis à pareille étude»;

que le requérant ne soutient pas, et *a fortiori* n'établit pas, que le projet relèverait de l'annexe II de la directive 85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985; qu'il n'est donc pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement au sens des articles 2 et 4 de cette directive; que l'inconstitutionnalité constatée par l'arrêt n° 46/2012 de la Cour constitutionnelle est sans incidence en la présente espèce; que les articles 10 et 11 de la Constitution n'impliquent pas d'étendre le champ d'application d'une directive au-delà des situations qu'elle vise; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe de bon aménagement des lieux, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs;

qu'il rappelle la portée de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs, spécialement en matière d'urbanisme; qu'il soutient que la motivation des dérogations accordées est lacunaire et insuffisante, omettant de préciser le caractère exceptionnel de la situation, et erronée, confondant la superficie plancher et la surface d'exploitation au sens de la prescription 2.3.1. du p.p.a.s.; qu'il affirme que de manière générale, la motivation globale de l'acte attaqué ne permet pas de connaître en quoi l'activité autorisée ne met pas en péril la destination principale de la zone ni en quoi celle-ci est compatible avec le voisinage, qui est composé essentiellement de logements; qu'il constate que le voisinage immédiat n'est pas décrit dans l'acte attaqué et que la compatibilité du projet avec le voisinage n'est pas examinée, si ce n'est par le biais de considérations inexactes quant à la hauteur des bâtiments proches; qu'il estime que la motivation ne fait qu'accentuer et mettre en exergue la différence entre le projet et les bâtiments contigus existants, et que le permis ne comporte aucune motivation relative au bon aménagement des lieux ni aucune référence à l'impact que le projet peut avoir sur l'environnement; qu'il conclut que la motivation de l'acte attaqué ne lui permet pas de connaître les justes motifs qui ont poussé l'autorité à délivrer le permis;

Considérant que le moyen se confond avec les critiques figurant dans les autres moyens, en ce qui concerne la motivation formelle; que, pour les motifs énoncés plus haut, le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}

Le recours est rejeté.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1175 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 391,66 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt-trois février deux mille seize par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

R. GHODS

M. LEROY