

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 234.153 du 16 mars 2016

A. 215.596/XV-2778

En cause : **la s.a. SBS GROUP,**
ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

**1. la Région de Bruxelles-Capitale,
2. la commune d'Uccle.**

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 avril 2015 par la s.a. SBS Group, qui tend à l'annulation de:

1. la délibération du conseil communal d'Uccle du 26 septembre 2013 qui adopte définitivement le plan particulier d'affectation du sol n° 66 «Château d'Or-Bourdon-Bigarreau», comportant un plan de localisation, un plan de situation existante de droit, un plan de situation existante de fait, un plan des affectations, un carnet de prescriptions urbanistiques ainsi qu'un carnet comprenant rapport et exposé des motifs;
2. l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 février 2015 portant approbation du plan particulier d'affectation du sol n° 66 «Château d'Or-Bourdon-Bigarreau» de la Commune d'Uccle, délimité par la rue du Château d'Or, du Bourdon et la ligne de chemin de fer n° 124, comportant un plan de localisation, un plan de situation existante de droit, un plan de situation existante de fait, un plan des affectations, un carnet de prescriptions urbanistiques ainsi qu'un carnet comprenant rapport et exposé des motifs, à l'exclusion de la partie A, entourée d'un liseré violet sur le plan annexé (publié au *Moniteur belge* des 11 et 23 février 2015);

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

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

Vu l'ordonnance du 9 février 2016, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 1^{er} mars 2016 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Mme L. JERKOVIC, juriste principale et M. D. HEYMANS, architecte, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, premier auditeur au Conseil d'État;

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

Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le 24 septembre 2009, le conseil communal d'Uccle a décidé d'élaborer le plan particulier d'affectation du sol (p.p.a.s.) n° 66 «Château d'Or-Bourdon-Bigarreau» pour un îlot de 7,33 ha délimité au nord par la rue du Château d'Or, à l'ouest par la rue du Bourdon, à l'est, par la voie de chemin de fer n° 124 et traversé, près de son extrémité sud, par la rue des Bigarreaux. Le territoire couvert par ce plan est affecté, au Plan régional d'affectation des sols (PRAS), en partie en zone d'habitation, et en partie en zone de forte mixité, et il se situe pour partie le long d'un espace structurant.

La partie centrale du territoire couvert par ce p.p.a.s. correspond à un site exploité anciennement par l'imprimerie industrielle «Illochroma» qui a cessé ses activités et a été mise en liquidation judiciaire en 2008. Le site est à l'abandon depuis lors.

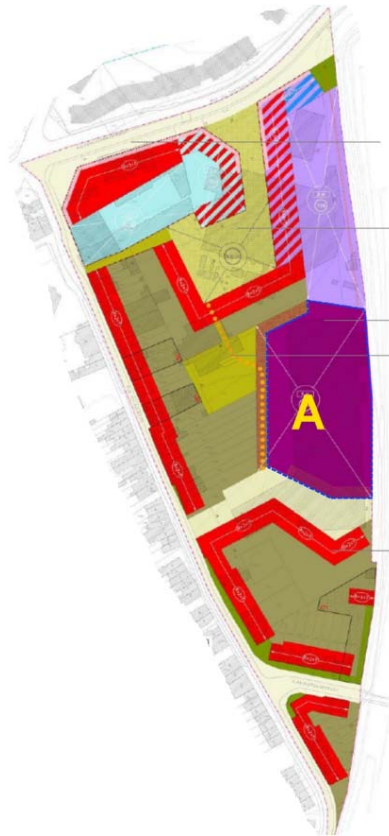
Le 17 décembre, le conseil communal a désigné le bureau BRAT pour réaliser l'étude du p.p.a.s. et a passé commande auprès de ce bureau le 3 février

2010. Le 18 mai 2010, le collège des bourgmestre et échevins a approuvé l'avant-projet de cahier des charges du rapport sur les incidences environnementales (RIE). Le 13 juillet, après avoir recueilli les avis de l'Institut bruxellois de gestion de l'environnement (I.B.G.E. ou «Bruxelles-Environnement») et de l'administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (A.A.T.L.), il a approuvé le projet de cahier des charges.

Après élaboration du projet de p.p.a.s. et de RIE au terme d'une procédure qu'il n'apparaît pas nécessaire de détailler plus avant, le projet a été soumis à enquête publique du 15 avril au 15 mai 2013; la requérante a introduit une réclamation.

Le 26 septembre, après un avis favorable conditionnel de la commission de concertation, le conseil communal a adopté définitivement le p.p.a.s. n° 66, moyennant quelques modifications mineures. Il s'agit du premier acte attaqué.

Par arrêté du Gouvernement du 5 février 2015 «Est approuvé le plan particulier d'affectation du sol n° 66 “Château d'Or-Bourdon-Bigarreaux” de la commune d'Uccle, délimité par la rue du Château d'Or, du Bourdon et la ligne de chemin de fer n° 124, comportant un plan de localisation, un plan de situation existante de droit, un plan de situation existante de fait, un plan des affectations, un carnet de prescriptions urbanistiques ainsi qu'un carnet comprenant rapport et exposé des motifs, à l'exclusion de la partie A, entourée d'un liseré violet sur le plan annexé»:



Il s'agit du second acte attaqué. L'arrêté a été publié au *Moniteur belge* le 11 février 2015 et le plan le 23 février.

Fond

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 13, 14, 28, 41, 42, 49 et 50 du CoBAT, de la violation des prescriptions 0.1 et 0.9 du plan régional d'affectation du sol adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001 et de l'excès de pouvoir;

qu'en une première branche:

- elle reproche à l'acte attaqué de déroger à l'article 0.9 du PRAS en méconnaissance des articles 42 et 49, alinéa 4, du CoBAT,
- elle reproduit l'article 5 du p.p.a.s. n° 66 attaqué et la prescription 0.9 du PRAS,
- elle estime que la prescription 0.9 du PRAS est une prescription essentielle du PRAS applicable, en vertu de la prescription 0.1 du PRAS, dans toutes les zones nonobstant la portée restrictive des prescriptions particulières si bien que le p.p.a.s. n° 66 ne peut y déroger en vertu de l'article 42, § 1^{er}, 1°, du CoBAT,
- elle dénonce le caractère plus restrictif de la clause de sauvegarde de l'article 5 du p.p.a.s. n° 66 par rapport à la portée de la prescription 0.9 du PRAS en ce que l'article 5:

- ne permet pas les opérations de démolition-reconstruction des bâtiments existants;
- ne permet pas l'exécution de travaux emportant un accroissement de la superficie de plancher conformément à la prescription 0.9, al. 2, du PRAS;
- ne semble pas permettre le changement d'utilisation ou de destination conformément à la prescription 0.9, al. 3, du PRAS (sur ce point, il est renvoyé à la seconde branche);
- elle en déduit qu'il est dérogé à la prescription 0.9 alors que l'article 42, alinéa 1^{er}, 1^o, l'interdit,
- elle ajoute que, si la prescription 0.9 du PRAS ne doit pas être considérée comme essentielle, la motivation de l'acte attaqué n'établit pas que les conditions matérielles édictées à l'article 42, al. 1^{er}, 2^o et 3^o sont remplies et que la procédure édictée à l'article 49, al. 4, du CoBAT a été respectée;

qu'en une seconde branche, elle dénonce une motivation contradictoire dans l'acte attaqué:

- elle relève dans la motivation de la délibération du conseil communal du 26 septembre 2013 les passages suivants:
 «L'objectif de mixité du projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 n'est pas de figer les affectations et d'imposer la présence de fonctions particulières, mais bien de permettre soit le maintien, soit l'évolution ou la reconversion de fonctions existantes (par exemple, la station-service, les bâtiments désertés par l'entreprise Illochroma, ...) soit l'implantation de fonctions pour lesquelles existe un besoin (par exemple le SIAMU, ou des équipements qui s'avéreront nécessaires aux besoins des riverains et de la population de ce nouveau quartier en devenir (p. 4).»
 «Le projet de plan particulier d'affectation du sol permet de revitaliser ce site, soit par un nouvel aménagement urbain sous-tendu par un programme mixte conforme à la zone de forte mixité du PRAS et comportant notamment une partie substantielle de logement, soit par une remise en état et une réaffectation, en tout ou partie, des bâtiments existants. (p. 48)»;
- elle considère que l'article 5 du p.p.a.s. n° 66 ne concerne pas deux des hypothèses visées dans la motivation: la reconversion et la réaffectation, en tout ou partie, des bâtiments existants;

qu'en réplique, sur la première branche, elle rappelle que le p.p.a.s. et le PRAS ont force obligatoire et valeur réglementaire et indique que, dans le cas d'espèce, se pose la problématique de la hiérarchie des normes entre le PRAS antérieur et le p.p.a.s. postérieur pour laquelle les articles 41 et 42 du CoBAT sont d'application; qu'elle rappelle la solution à cette question dans la loi de 1962 et l'ordonnance du 29 août 1991, cite de la jurisprudence, de la doctrine et une circulaire à ce sujet, et conclut à l'irrégularité de l'article 5 du p.p.a.s. n° 66 en tant qu'il ne permet pas un accroissement des volumes et porte ainsi atteinte à une donnée essentielle du PRAS;

que sur la seconde branche, elle dénie que les changements d'utilisation ou de destination non visés par l'article 5 du p.p.a.s. n° 66 puissent être régis par le PRAS et éventuellement de la prescription 0.9 du PRAS, «en fonction du projet proposé» dans la mesure où la prescription 0.9 du PRAS est méconnue et que le régime des changements d'utilisation ou de destination qu'elle prévoit est également méconnu;

Considérant sur la première branche, que la prescription 0.9 du PRAS est rédigée comme suit:

«0.9. 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.

La faculté d'accroissement ne s'applique pas dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, dans les zones forestières, dans les zones de réserve foncière et dans les zones agricoles.

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.»

Considérant que les articles 4 et 5 du p.p.a.s. attaqué sont rédigés comme suit:

«Art. 4. Démolition

Le permis de démolir d'un bâtiment existant n'est délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction conforme aux prescriptions du plan soit simultanément octroyé. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments menaçant ruine (et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique), suite à un sinistre ou à un cas de force majeure ou si la démolition est imposée dans un délai inférieur à celui de l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Art. 5. Travaux de transformation

§ 1. Les bâtiments existants situés en zone non constructible et dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.

§ 2. Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.»

Considérant que l'article 41 du CoBAT porte notamment que le p.p.a.s. «précise en les (lire "le") complétant le plan régional d'affectation du sol» et qu'il indique notamment «les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions»; que pour apprécier si un p.p.a.s. respecte le PRAS, il convient de distinguer entre les dispositions impératives ou prohibitives de celui-ci et ses dispositions permissives; qu'un p.p.a.s. ne peut s'écarter des premières que moyennant une dérogation décidée dans les conditions fixées à l'article 42 du CoBAT; qu'il n'est en revanche pas tenu d'utiliser toutes les potentialités des dispositions permissives; qu'une disposition d'un p.p.a.s., postérieure au PRAS, qui interdit ou ne permet qu'une utilisation partielle d'une faculté ouverte par le PRAS reste confinée dans les options ouvertes par celui-ci et n'y déroge pas;

Considérant que la prescription 0.9 du PRAS autorise des travaux de transformation pourvu qu'ils n'entraînent pas un accroissement de plus de 20 % de la superficie de plancher; qu'il n'impose pas que l'augmentation maximum qu'il permet soit partout autorisée; que l'article 5 du p.p.a.s. autorise le même type de travaux pourvu qu'il n'y ait pas d'augmentation de volume, ce qui implique souvent qu'il n'y ait pas d'augmentation de la superficie de plancher; qu'en interdisant toute augmentation de volume, le p.p.a.s. attaqué reste dans les limites de ce que prévoit la prescription 0.9;

Considérant que l'article 5 du p.p.a.s. ne concerne pas les opérations de démolition-reconstruction; que celles-ci sont visées par l'article 4 et sont expressément autorisées, puisqu'un permis de démolir peut être accordé à condition qu'un permis de reconstruire soit simultanément octroyé;

Considérant que les prescriptions du p.p.a.s. ne traitent pas du changement d'utilisation ou de destination d'un bien; partant, elles ne l'interdisent pas; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche que le document auquel cette branche fait référence n'est pas «la motivation de la délibération du conseil communal» du 26 septembre 2013 comme l'indique le moyen, mais le procès-verbal de la séance du conseil communal de ce jour; que des deux passages entre lesquels la requérante soutient qu'il y aurait contradiction sont, l'un, l'exposé d'une réclamation formulée lors de l'enquête publique, et l'autre l'exposé d'un des objectifs poursuivis par le p.p.a.s.; qu'en raison de leur objet différent, à supposer qu'ils ne soient pas entièrement concordants, ces passages ne sauraient être regardés comme constitutifs d'une contradiction;

Considérant que rien dans les prescriptions du p.p.a.s. ne s'oppose à la reconversion ou la réaffectation de bâtiments existants; qu'il n'est pas requis que ces opérations soient expressément autorisées pour qu'elles puissent être réalisées, étant donné qu'il est de règle que tout ce qui n'est pas interdit est permis; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 2, 3, 13, 24, 28, 41 et 50 du CoBAT, de la violation de la prescription 4.4 du plan régional d'affectation du sol adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, de la violation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 adoptant la modification partielle du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, de la violation du principe de l'utilité de l'enquête publique, de l'illégalité, de l'erreur ou de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir;

en ce que le second acte attaqué expose que: «Considérant que les objectifs de densification régionaux ne sont pas réellement rencontrés dans le périmètre du plan, mais qu'il y a lieu d'appréhender cette dimension à plus large échelle, au regard des nombreux projets en développement dans la zone», et le premier acte attaqué se fonde sur la motivation qu'il comporte;

alors que ce faisant, les actes attaqués se départissent des objectifs et prescriptions du PRAS démographique et ne reposent pas sur une motivation pertinente et adéquate, et les actes attaqués ne rencontrent pas la réclamation introduite par la requérante;

qu'elle invoque la modification transversale du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 qui vise notamment à répondre à l'«augmentation démographique», à l'«essor démographique» et au «boom démographique»; qu'elle note que cette modification se fonde sur les données du Bureau du Plan qui après avoir estimé la hausse démographique entre 2010 et 2020 à 140.000 habitants a finalement retenu une majoration de 180.000 habitants d'ici 2020; qu'elle souligne les mêmes objectifs rappelés dans la brochure explicative du PRAS démographique (répondre au défi de l'essor démographique auquel la Région doit faire face et au (...) constat d'une pénurie de logements); qu'elle estime que la motivation du second acte attaqué reproduite ci-dessus est inadéquate et imprécise, car les nombreux projets invoqués ne sont pas identifiés et il n'est pas expliqué en quoi ils viendraient compenser le déficit de densité relevé, et car la zone invoquée n'est pas précisée; qu'elle critique aussi la motivation du premier acte attaqué dont elle reproduit des extraits et qu'elle estime erronée et inadéquate parce que:

- comme le signale sa réclamation, dont elle reproduit un extrait, la justification de la densité du logement est absente dans les documents de justification du p.p.a.s. élaborés par le bureau d'études BRAT;
- les documents présidant à l'élaboration et à la justification du p.p.a.s. litigieux n'établissent pas la raison de la variation des superficies de logement annoncées ni celle de la variation des coefficients P/S retenus ni celle de la variation du P/S retenu sur l'ensemble des zones et sur la zone de logement;
- elle ne justifie pas le p.p.a.s. litigieux par rapport aux objectifs et prescriptions du PRAS démographique, mais par rapport aux densités des îlots avoisinants;
- l'affirmation d'une densité de 65 logements par hectare ne ressort nullement des documents préparatoires du p.p.a.s., et le calcul est erroné: le p.p.a.s. est susceptible de créer de 265 à 315 nouveaux logements pour 7,33 ha; si on ajoute les 48 maisons existantes, on arrive à une densité de 42,7 à 49,5 logements par ha (et encore moins si on ne tient compte que des nouveaux

- logements créés dans la zone de forte mixité puisque la face ouest de l'îlot, située en zone d'habitation, est déjà bâtie);
- la motivation expose que les objectifs du PRAS démographique sont rencontrés alors que le second acte attaqué dit le contraire;

qu'elle expose qu'il n'a pas été répondu à sa réclamation en tant qu'elle se réfère au projet porté par le PRAS démographique de modifier la prescription 4.4 du PRAS pour permettre 50 % de logements en zone de forte mixité; qu'elle cite la réclamation de Thomas et Piron qui déplore la présence trop peu importante de la fonction d'habitat et l'avis de l'A.A.T.L. selon lequel «il conviendrait de prévoir une augmentation de la densité pour le bâti le long de la rue du Château d'Or,... de plus cette densité pourrait être augmentée sur tout le pourtour de la nouvelle place prévue par le projet de plan afin de répondre au défi démographique futur repris au PRAS démographique»; qu'elle reproduit la page 7 du premier acte attaqué et conteste la pertinence du motif avancé (PRAS démographique non adopté, et non publié, au moment de l'élaboration du p.p.a.s. et possibilité de changement de cap) en ce que le PRAS démographique était adopté et connu lors de l'adoption définitive du p.p.a.s. par la première partie adverse et qu'il l'était *a fortiori* lors de son approbation par la seconde partie adverse; qu'elle ajoute que la prescription 4.4 du PRAS a été modifiée pour prévoir «au minimum 50 % de superficie de plancher de logement»; qu'elle en déduit qu'«outre le fait que, comme le relève la seconde partie adverse, le p.p.a.s. ne répond pas aux prescriptions du PRAS démographique, il n'est pas davantage répondu à l'argument de la requérante selon lequel il n'y a pas de sens de développer un p.p.a.s. qui ne serait pas davantage volontariste qu'un programme qui pourrait être réalisé par un seul permis d'urbanisme»;

Considérant qu'en réplique, elle reproche à la commune de se pencher sur l'applicabilité de la prescription 4.4 du PRAS alors que la contestation porte sur la décision régionale puis sur celle de la commune en ce qui concerne la densité de logements prise en compte par le p.p.a.s.; qu'elle rappelle que la Région de Bruxelles-Capitale n'a déposé ni mémoire ni dossier si bien que le préambule n'est corroboré par aucun élément; qu'elle se réfère à l'article 21, alinéa 3 des lois coordonnées et à la conséquence attachée à cette absence quant à la véracité des faits qu'elle avance; qu'elle répond aux arguments avancés par la commune d'Uccle que:

- le préambule de l'arrêté d'approbation ne fait pas référence au refus du fonctionnaire délégué du 3/03/2010 d'accorder un permis pour la réurbanisation de l'îlot, de sorte que ce motif n'est pas le soutien de la décision du Gouvernement;
- elle rappelle le passage litigieux de la décision régionale reproduit dans la requête et les critiques avancées dans la requête et soutient que l'absence de dossier administratif renforce ces critiques en ce qu'il n'est pas établi que d'autres projets dans la zone de forte mixité ou en zones de forte mixité viendraient compenser le déficit de densité du p.p.a.s. litigieux;
- elle rappelle les critiques avancées dans la requête et relatives à la motivation de la décision communale du 26 septembre 2013 ainsi que le fait que le moyen critiquait le fait que le p.p.a.s. ne répond pas aux prescriptions du PRAS démographique, et qu'il ne répond pas davantage à l'argument de la requérante selon lequel il n'y a pas de sens de développer un p.p.a.s. qui ne serait pas davantage volontariste qu'un programme qui pourrait être réalisé par un seul permis d'urbanisme;

Considérant que le p.p.a.s. attaqué a été adopté par le conseil communal le 26 septembre 2013; qu'à cette date, s'il est exact que l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 adoptant la modification partielle du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001 – dit «PRAS démographique» – était adopté et probablement connu, il n'était pas en vigueur, n'ayant été publié que le 29 novembre 2013; qu'il

n'y a pas lieu de s'interroger sur la compatibilité du premier acte attaqué avec les dispositions du PRAS modifiées par cet arrêté; qu'en ce qui concerne le second acte attaqué, le préambule de l'arrêté du 2 mai 2013 porte notamment «que les procédures d'adoption de PPAS qui seront en cours au moment de l'entrée en vigueur de la modification partielle du PRAS pourront être poursuivies»; qu'il s'ensuit qu'en tant que le moyen reproche aux actes attaqués de se départir des objectifs et prescriptions de PRAS démographique, il manque en droit;

Considérant que la réclamation introduite par la requérante au cours de l'enquête publique était une note de 27 pages accompagnée de 9 annexes, qui contestait de multiples aspects du projet et notamment la manière de calculer la densité de logements et le rapport plancher/sol (P/S); que s'il est exact que la motivation du p.p.a.s. n'explicite pas la raison des différences entre les chiffres avancés dans la réclamation et les documents déposés par le bureau d'études qui a élaboré le projet de p.p.a.s., la motivation de la délibération du conseil communal qui a arrêté le p.p.a.s. a répondu comme suit aux réclamations relatives au logement:

- **«le logement peut être qualitatif le long du chemin de fer;**
 - alors qu'une distance entre le logement et la ligne de chemin de fer est préférable, et que l'espace où le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 localise la possibilité d'installation des activités productives (2 zones) jouera un rôle d'espace de recul, voire de tampon, le cas échéant doublé de la création d'un écran végétal s'interposant entre ladite zone d'activité économique et les fonds de jardins;
 - que le parti d'implantation du projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 propose également une réponse en fonction de la typologie des îlots, et qu'il referme le petit îlot bordé par la rue des Bigarreux et la rue du Bourdon par un front bâti de logement qui se termine par un pignon proche du talus, et non par des façades confrontant directement les futurs habitants à la proximité du chemin de fer;
 - que ce faisant, le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 propose à la fois aux futurs habitants une distance vis-à-vis du chemin de fer et une implantation de logements qui bénéficiera du paysage du talus verdurisé sans en subir les inconvénients en termes d'éclairement naturel et d'ensoleillement le matin pour les logements des niveaux inférieurs;
 - que le projet tient ainsi compte, à la fois de la typologie et de la topographie du terrain;
- **l'objectif de renforcement du logement n'est pas précisé;**
 - alors que dans son objectif de mixité et de développement de l'îlot, le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66:
 - prévoit une densité comparable à celle de l'îlot en vis-à-vis au Nord, et la construction d'un autre front bâti qui consacrera la rue du Château d'Or dans un aménagement de boulevard urbain, véritable espace structurant de ce quartier,
 - confirme le front bâti de la rue du Bourdon et ses caractéristiques de logement, chère aux riverains,
 - propose de récupérer des aires de parking à ciel ouvert pour recréer un îlot résidentiel de qualité au Nord de la rue des Bigarreux,

- a pour objectif de modifier le plan particulier d'affectation du sol n° 5bis, en vue de permettre l'évolution de son bâti aux normes de construction et de confort actuels,
 - permet l'installation de logements autour d'un square de qualité paysagère, verdurisé en pleine terre à raison de 800 m² minimum,
 - anticipe la possibilité de reconversion de sites en logement en vue de conférer à terme une cohérence au bâti de ses îlots (reconversion d'une station-service à l'abandon, possibilité de développement commercial et résidentiel à terme sur la parcelle d'une autre station service, ...),
 - permet, par la souplesse de ses prescriptions, la construction de logements dans un nombre variable en fonction des options de mixité qu'il offre aux propriétaires des différentes parcelles,
- **le PRAS démographique permettrait 50 % de logement en zone de forte mixité (prescription 4.4);**
 - alors qu'au moment où le plan particulier d'affectation du sol a été élaboré, les prescriptions du PRAS démographique n'étaient pas connues, ni par l'Administration communale, ni par l'auteur de projet, ni par le comité d'accompagnement du rapport sur les incidences environnementales;
 - que le PRAS démographique n'est pas encore publié au *Moniteur belge*;
 - qu'il ne fallait en outre pas exclure, suite à une éventuelle réclamation introduite au cours de l'enquête publique, une modification éventuelle de l'affectation, fût-elle partielle, de l'affectation de l'îlot par le PRAS démographique;
 - que le PRAS, tout comme le projet de PRAS démographique, permettent une faculté de déroger par l'application de la prescription 4.4, et que cette faculté ne constitue en rien une obligation;
 - que le projet de PRAS démographique lie cette faculté à l'obligation de créer au minimum 20 % de superficie au sol d'espace vert;
- **le nombre de logements doit être calculé en fonction des possibilités de stationnement;**
 - alors que le RRU est d'application, avec les dispositions qu'il impose pour les immeubles à logements multiples et la faculté qu'il laisse pour les maisons unifamiliales;
 - que les typologies et gabarits que propose le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 permettent en effet la souplesse de réaliser une mixité de maisons unifamiliales, soit de maisons bi-familiales, ou encore de petits immeubles dans les fronts bâtis de gabarit R + 2 + toit;
 - que les zones de bâtisse et d'emprises permettent la création de sous-sols, donc de parkings qui seront fonction de l'ampleur des programmes et des surfaces à bâtir qui seront autorisés par permis d'urbanisme;
- ...
- **Quant à la densité de l'urbanisation projetée, les réclamations estiment que:**
 - **la densité en termes de logement est trop faible, et la bonne accessibilité des lieux justifie une plus grande densité;**
 - alors qu'il faut à cet égard appréhender l'aspect de la densité urbaine selon les paramètres multiples qui permettent de l'évaluer;
 - que le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 prévoit une densité bâtie, en termes d'indice plancher/sol, d'une valeur de 1.03;

- que cette densité est calculée sur la totalité du territoire du projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66, c'est-à-dire sur la totalité de l'îlot, en ce compris, les surfaces bâties existantes dans l'indice P et la superficie des voiries jusqu'à leur axe dans l'indice S;
- qu'il apparaît que cet indice est comparé à celui des deux projets dits "de densification" en vis-à-vis du projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66, de l'autre côté de la rue du Château d'Or;
- que de fait, pour cet îlot:
 - d'une part, la prise en compte de la seule superficie nette des deux parcelles concernées aboutit à un indice de densité bien plus élevé, de l'ordre de 2.05,
 - d'autre part, la prise en compte de la totalité de la surface nette de l'îlot entre alignements ramène cette valeur à 1.33,
 - enfin, la comparaison stricte entre les deux îlots, à savoir celle sur base d'un indice S étendu jusqu'à l'axe des voiries périphériques, ramène l'indice P/S à la valeur de 1.01,
- qu'il est donc erroné de prétendre que le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 ne permet pas une densité suffisante, étant comparable à celle de l'îlot voisin au Nord;
- qu'en outre, en matière de logements, la réclamation ne quantifie pas en quoi ni dans quelle mesure cette densité serait trop faible, alors que la souplesse des prescriptions permet, par des hypothèses de mixité de programmes en fonction des zones de bâtisse et des gabarits prévus, de mettre l'accent sur certaines fonctions, dont le logement;
- **les chiffres du RIE sont incomplets car ils ne tiennent pas compte du plateau Engeland;**
 - alors que le plateau Engeland est situé à bonne distance du territoire couvert par projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 et en est séparé par deux lignes de chemin de fer et environ 1 kilomètre à vol d'oiseau (de centre d'îlot à centre d'îlot), qui en font deux quartiers distincts, aux caractéristiques différentes, notamment en termes de densité;
- **à l'inverse, la densité est trop importante, et l'imperméabilisation augmente;**
 - alors que les arguments évoqués ci-avant restent valables à propos de cette réclamation;
 - qu'il faut également remarquer et rappeler que le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 propose de vastes espaces non bâtis, des véritables cœurs d'îlots affectés aux jardins, voire à des espaces verts à vocation publique, avec plantation d'écran végétal à la clef;
 - que notamment, l'espace vert d'une surface minimale de 800 m² à créer dans le cadre de l'espace public résidentiel à vocation d'être perméable et pourrait faire l'objet d'un lieu de réinfiltration des eaux de pluie;
 - que l'article 8, § 2 des prescriptions urbanistiques s'inscrit clairement dans l'optique de l'Administration communale en matière de lutte contre les inondations, à proximité d'un lieu qui en a souffert lors des violents orages dans les années récentes;
- **la densité a un impact sur la mobilité et l'ensemble des déplacements;**
 - alors que cet argument a déjà été avancé dans plusieurs optiques que ce soit celle demandant une densité supplémentaire ou celle demandant une densité moindre;
 - que le rapport d'incidences environnementales a établi, en fonction du programme de mixité, la fourchette endéans laquelle le site est à même d'accepter de nouveaux logements;
 - qu'en termes de mobilité et plus particulièrement de stationnement, la mixité est un atout, une proportion des mêmes emplacements pouvant être polyvalents et être partagés, selon les heures, par différents types d'utilisateurs;

...

- **Quant aux problèmes relatifs aux affectations et aux localisations des affectations du projet de PPAS 66, les réclamations estiment que:**
 - **Dans le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66, il n'est pas mis l'accent sur le défi démographique à venir et sur la nécessité, pour la Région, d'y répondre en densifiant l'habitat. Le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 ne prévoit pas un gabarit raisonnable qui permet de créer un nombre significatif de logements, et ne contribuera pas à la réalisation d'un quartier de haute qualité, bien au contraire;**
 - alors que le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 prévoit bien du logement au sein d'un îlot d'une zone de forte mixité qui ne comporte, en situation existante, des logements que le long des voiries périphériques;
 - que la décision du Conseil communal visant à faire élaborer le plan particulier d'affectation du sol vise une compatibilité du développement de cet îlot avec le quartier environnant;
 - que dans sa décision le Conseil communal a mentionné ce développement dans le cadre de celui que connaît la zone élargie, ce qui correspond, au total des projets en cours ou déjà construits, un développement substantiel de cette partie du territoire en termes résidentiel;
 - que la mixité proposée est de nature à répondre aux besoins des nouveaux habitants, en termes de commerce, d'équipement, d'emploi,

...
Considérant qu'un réclamant joint à sa réclamation un schéma d'adaptation du projet de PPAS (projet alternatif) et propose, en se limitant aux deux seules plus importantes parcelles du territoire couvert par le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66:

...
c. de ramener les logements situés le long du chemin de fer (entrée square par la rue du Château d'Or) en centre de l'îlot à l'arrière du front bâti de la rue du Bourdon et à l'arrière de la zone d'équipements. Refermer également l'îlot de la rue de Bigarreux.

a. alors que cette option confronterait les logements directement au chemin de fer, compte tenu de la moindre hauteur du talus à cet endroit et des gabarits projetés,

b. que cette option va à l'encontre des options du rapport d'incidences environnementales selon lesquelles il est préférable de situer la zone d'activités productives à proximité du talus

d. de former des nouveaux îlots de logements et de créer un cheminement par une place, lequel cheminement se prolonge entre de nouveaux logements.

a. Alors que le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 prévoit un tel cheminement, pour partie dans la verdure,

b. Qu'il propose une typologie plus adaptée au quartier que le projet alternatif;

e. un résumé des surfaces du projet alternatif comme suit:

...
c. Superficie des logements répartis sur l'entièreté du terrain: 51.160 m²
Gabarits variant de R+3+T à R+6. Suppression du projet TEXACO et des facultés d'accroissement de la zone d'équipements (+ logements).

i. alors que les schémas en 3D joints au projet alternatif font apparaître une urbanisation typique d'un quartier nouveau accolé à un bâti existant, sans en respecter l'échelle et la typologie;

ii. que cette dichotomie dans l'échelle et la typologie du bâti ne répond pas aux objectifs du Conseil communal en matière d'intégration du développement dans le quartier environnant,

iii. que la non-prise en compte de la parcelle dite "Texaco" fausse la comparaison entre le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 et le projet alternatif,

iv. qu'en effet, aux 51.160 m² de logements (estimation de 511 logements à raison de 100 m² par logement, du projet alternatif), il faudrait ajouter ceux que permet le

projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 sur les autres parcelles couvertes par le projet de plan,

f. Une comparaison des surfaces du projet alternatif sur le terrain du réclamant et celui dit "Illochroma", à savoir un périmètre plus restreint que celui du projet de plan particulier d'affectation du sol, dont il ressort, selon lui, une augmentation de la surface bâtie surface de 20.575 m² par rapport à celle envisagée par le projet de plan particulier d'affectation du sol,

a. alors que le projet alternatif n'aborde en rien les incidences de ces modifications, de cette augmentation de surfaces et du nombre de logements, de l'ordre du double, pour ces deux seules parcelles, de ce qui est apparu soutenable pour la totalité du plan particulier d'affectation du sol,

b. que la mise au point du parti urbanistique du projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66, du rapport d'incidences environnementales et des prescriptions ont fait l'objet de travaux durant de nombreux mois, dont l'évolution a été soumise au comité d'accompagnement avant de faire l'objet de son approbation,

...

qu'elle avance que les gabarits prévus par le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 sont similaires à des gabarits de maisons unifamiliales alors que dans le projet alternatif, le projet prévoirait des gabarits similaires à ceux autorisés par la Commune en ce qui concerne les constructions sises de l'autre côté de la rue du Château d'Or. De toutes parts, il est mis l'accent sur le défi démographique à venir et sur la nécessité, pour la Région, d'y répondre en densifiant l'habitat. Le projet prévoit un gabarit raisonnable qui permet de créer un nombre significatif de logements, sans pour autant renoncer à la réalisation d'un quartier de haute qualité. Les gabarits envisagés se fondent sur la situation existante. Ils prennent en considération la hauteur du talus de chemin de fer et ont pour objet de permettre, sur le site, le développement d'espaces verts et d'espaces publics importants. Diminuer le gabarit prévu reviendrait à imposer une occupation au sol plus importante, avec des bâtiments plus groupés, au détriment de ces espaces verts et de ces espaces publics. La qualité du site en serait fortement atteinte. Les gabarits proposés le long du chemin de fer, permettent de créer un écran au bruit de la voie ferrée pour les logements situés sur le côté de la rue du Bourdon. Ils permettent également de créer une véritable voirie piétonne bordée de logements;

- alors que le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 discerne deux typologies de fronts bâtis et types de gabarit, à savoir:
 - un gabarit de R+3+T à situer le long de l'espace structurant et à l'amorce de l'espace public résidentiel, à vocation de mixité entre les fonctions que permettent chacune des zones d'affectation y relatives,
 - un gabarit R+2+T pour les zones d'habitation proprement dites, à savoir le long de 2 rives du square, le long de la rue du Bourdon, de part et d'autre de la rue des Bigarreux et pour le front bâti à créer au départ de la rue du Bourdon, à hauteur du n° 100,
- qu'il complète ces gabarits de fronts bâtis à front d'espace public par un bâti de 8 mètres maximum de hauteur dans une emprise maximale de 70 % de la superficie respective de la zone d'activités productives et de la zone mixte d'activités productives,
- que ce faisant, le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 répond à l'objectif édicté par le Conseil communal dans sa décision d'élaborer le plan particulier d'affectation du sol,
- qu'en effet, l'intérieur d'îlot n'est pas de nature à recevoir une densité et un bâti qui présentent les mêmes caractéristiques que celles du bâti situé le long d'une grande chaussée ou d'un boulevard urbain,
- que le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 propose, pour le bâti à ériger qui sera le plus proche des habitations sises le long de la rue du Bourdon et de la rue des Bigarreux, un gabarit de

R+2+T, compatible tant avec la situation en intérieur de l'îlot qu'avec les îlots qu'il refferme ou complète,

- qu'il maintient de ce fait le talus arboré du chemin de fer comme élément principal du paysage des lieux,
- que l'argument selon lequel un gabarit peu élevé s'accompagne d'une emprise au sol plus importante n'est relevant que si l'on compare des projets de densité comparable,
- que ce n'est d'évidence pas le cas, le projet alternatif proposant une densité nettement supérieure,
- qu'il n'est cependant pas aisé d'établir la comparaison, et partant, le bien-fondé de la réclamation, en l'absence des chiffres de densité, dont ceux d'emprise au sol du projet alternatif,
- qu'en matière d'objectif de densification de l'habitat que poursuit la Région de Bruxelles-Capitale et les projets en construction sur îlot situé au Nord, dit "Plaine du Bourdon", il s'indique:
 - de rappeler qu'un des permis d'urbanisme autorisant la construction de ces projets a été délivré par le Région de Bruxelles-Capitale elle-même,
 - que l'aménagement de cet îlot est particulier dans le sens où le principal espace non bâti n'est pas constitué comme un intérieur d'îlot traditionnel, mais comme un parc accessible au public qui longe la chaussée de Saint-Job, dans lequel le lit du Geleytsbeek a été restitué à ciel ouvert et qui participe à une perspective magistrale qui met en valeur le viaduc du chemin de fer et son talus arboré
 - de comparer les projets sur base de critères identiques,
 - que la densité du projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 en termes d'indice P/S, qui s'élève à 1,03, est une valeur d'indice P/S brut qui a été calculée sur base de la totalité du territoire couvert, c'est-à-dire en incluant les voiries adjacentes jusqu'à leur axe,
 - que les demandes de permis d'urbanisme pour les projets sur la Plaine du Bourdon renseignent quant à eux, conformément aux impositions de mise pour ces dossiers, renseignent les indices P/S nets sur base de la superficie nette de leurs parcelles respectives,
 - qu'en termes de comparaison d'indice P/S brut, la valeur autorisée sur la Plaine du Bourdon (total des deux projets) s'élève à 1,01,
 - que c'est donc à tort que la réclamation prétend que le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 prévoit une densité moindre que celle des projets avoisinants et récents,
 - qu'à l'inverse, le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 s'inscrit dans la continuité de ces projets, dans une configuration spatiale plus aérée et un bâti de moindre gabarit, mieux adapté au quartier,
 - que l'argument selon lequel la construction de logements à proximité du chemin de fer constituerait un écran de protection pour les habitants des logements implantés le long de la rue du Bourdon, il y a lieu de remarquer:
 - que le tronçon qui longe le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 n'a pas fait l'objet de la construction de murs anti-bruit dans le cadre des travaux du RER,
 - qu'il n'existe aucune raison de reporter les nuisances liées au chemin de fer sur les nouveaux logements, et que l'argument est particulier,

- que de plus, les nouveaux logements étant situés à proximité directe du chemin de fer, ces nuisances seraient même plus importantes pour leurs nouveaux habitants,
- que les gabarits des immeubles projetés dans le projet alternatif étant plus élevés et émergeant au-dessus de la crête du talus, il y aurait même lieu de craindre un effet de réflecteur du bruit qui le renverrait vers les habitations de la rue du Roseau,
- qu'enfin, la réclamation n'explique en rien et ne donne, à l'appui de son postulat, pas la moindre évaluation d'incidences, justification technique ou scientifique qui tendrait à prouver le bien-fondé de son argument,
- qu'en matière de densification poursuivie par la Région de Bruxelles-Capitale par le PRAS démographique, le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 présente une densité de logement de plus de 65 logements par hectare étant donné que le nombre varie en fonction de la mixité du projet, ce qui est supérieur à la valeur repère du nombre de logements par hectare à prendre en compte pour ce type de territoire situé en ville de deuxième couronne,

...

Considérant que dès lors, les réclamations et observations sont partagées sur la densité et la hauteur des bâtiments;

Que généralement les habitants estiment que la densité doit être limitée étant donné que le plan a un impact important sur la mobilité et le stationnement;

Que deux réclamants estiment que la densité n'est pas suffisante pour faire un projet de qualité;

Qu'une instance estime que le plan ne répond pas à l'objectif du PRAS démographique, lequel n'est pas encore en vigueur;

Que les instances ayant émis un avis estiment que l'activité productive doit être sauvegardée et encouragée, comme une fonction faible;

Considérant que le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 répond, pour chacune des thématiques qui suivent, aux objectifs de la décision du Conseil communal du 24 septembre 2009

En matière de parti urbanistique du projet de plan et programmation des affectations:

...

Considérant que la souplesse du plan réside également dans le fait de pouvoir revitaliser la partie économique de l'îlot en deux parties distinctes;

Qu'en effet, le projet de PPAS tient compte des spécificités foncières, spatiales, résidentielles, économiques et de droit au sein de cet îlot, à savoir:

- la présence d'un site industriel, sis rue du Château d'Or, n° 13 avec bureaux et autres locaux techniques et de stockage annexes, à l'abandon depuis la liquidation judiciaire de l'entreprise S.A.S. Illochroma Europe (jugement du tribunal de Roubaix-Tourcoing prononcé le 29.03.2011 et publié dans les annexes du Moniteur belge le 06.05.2011); le projet de plan particulier d'affectation du sol permet de revitaliser ce site, soit par un nouvel aménagement urbain sous-tendu par un programme mixte conforme à la zone de forte mixité du PRAS et comportant notamment une partie substantielle de logement, soit par une remise en état et une réaffectation, en tout ou partie, des bâtiments existants;
- la présence d'un autre site polyvalent de fonctions économiques, en activité (commerce, stockage,...), avec des bureaux indépendantes, sis rue du Bourdon, n° 100;
- la présence, le long des rues du Bourdon et des Bigarreux, d'un tissu constitué principalement de logements implantés en front bâti sur parcellaire traditionnel, dont les fonds des jardins sont, pour la plupart, contigus et confrontés à la présence des abords des deux

sites à vocation économique précités, dont des installations industrielles annexes ou des aires de stationnement en intérieur d'îlot;

- le fait qu'une partie de ces logements est régi par le PPAS n° 5bis (AR du 31.10.1962) dont il s'indique d'actualiser les prescriptions et de prévoir la reconversion de certaines parcelles;

Considérant que pour les parcelles sises dans le territoire couvert par le PPAS et actuellement bâties de logements (habitations des riverains), le PPAS propose:

- la confirmation des caractéristiques urbanistiques de ces rives d'îlots et une cohérence d'urbanisation pour les parcelles non bâties ou à requalifier;
- une configuration spatiale qui propose, pour leurs fonds de jardins:
 - soit, pour les jardins les moins profonds (± 20 mètres), d'être contigus aux futurs fonds de jardins des logements que propose le plan, de sorte à créer un vis-à-vis de l'ordre de 40 mètres entre façades arrières,
 - soit, pour les jardins plus profonds, d'être séparés des bâtiments à vocation économique en activité (ou de ceux que le PPAS permettrait d'implanter à leur place par un écran de verdure substantiel sur le plan du paysage, sur une profondeur de 8 mètres,

Que pour la partie du territoire couvert par le projet de PPAS et jadis exploité par l'imprimerie industrielle "Illochroma", le programme propose une offre variée et souple qui:

- maintient préférentiellement les activités économiques le long du chemin de fer, tout en créant un square urbain autour duquel existe la possibilité de créer du logement;
- crée, pour ce site, 6 zones d'affectations différentes, permettant l'implantation souple de commerces, d'activités productives, d'équipement et de logements en fonction de la spatialisation proposée;

Que pour la partie du territoire couverte par le projet de PPAS et correspondant au site sis rue du Bourdon, n° 100 le programme propose une offre mixte qui:

- permet le maintien du bâti existant;
- propose une urbanisation partielle du site en logement et propose le maintien d'une activité économique à proximité et en contrebas du chemin de fer;

Que par rapport aux prescriptions du PRAS en vigueur, le projet de plan particulier d'affectation du sol permet:

- la réalisation d'un programme conforme à la prescription 4.4, alinéa 2, 3°
- la réalisation des affectations commerciales répondant aux alinéas 4, 5 et 6 de la prescription 4.2:

Considérant que la densité en termes de nouveaux logements est estimée sur base d'une moyenne de 100 m² par logement;

Considérant que le projet de plan répartit ces affectations dans les zones de construction suivantes:

- une zone de logement proprement dit,
- une zone d'équipement proprement dit,
- une zone mixte de logement avec liseré de noyau commercial,
- une zone mixte d'équipement et de logement avec liseré partiel de noyau commercial,
- le long du talus de la ligne 124 de la SNCB:
 - une zone d'activités productives proprement dite (Bourdon, 100)
 - une zone mixte d'activités productives/équipements, de bureau et de logement, avec liseré de noyau commercial,

(...)» ;

Considérant que ces passages expliquent les options retenues par la commune en matière de logement et indiquent les raisons pour lesquelles les réclamations, y compris celle de la requérante, n'ont pas été suivies; qu'il en ressort notamment que la réclamation que l'on identifie comme celle de la requérante défendait une conception de l'aménagement du site différente de celle que la commune a retenue pour des raisons d'opportunité dont il n'est pas allégué qu'elles seraient manifestement déraisonnables; que le moyen n'est pas fondé en tant qu'il critique la motivation du premier acte attaqué;

Considérant que le second acte attaqué porte notamment la motivation suivante:

«Considérant que l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol vise à:

- revitaliser les activités productives sur le site et maintenir le potentiel de développement que cela représente en termes d'activité économique pour la Commune;

- encadrer la réalisation de futurs logements dans la zone;

- renforcer la fonction d'équipement en permettant la création d'une nouvelle infrastructure de nature à répondre aux besoins liés à la densification de cette partie du territoire;

permettre le maintien et le renforcement d'une offre de proximité qui soit adaptée aux besoins du quartier (commerces, écoles, etc.);

créer des espaces publics conviviaux afin de s'inscrire dans les dynamiques existantes en les complétant;

Considérant que le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 66 traduit les objectifs du Conseil communal dans un parti urbanistique de mixité fonctionnelle souple;

Considérant que les objectifs de densification régionaux ne sont pas réellement rencontrés dans le périmètre du plan mais qu'il y a lieu d'appréhender cette dimension à plus large échelle, au regard des nombreux projets en développement dans la zone.

Considérant que les quatre principales fonctions qui seront présentes dans le périmètre du plan sont le logement, les activités productives, le commerce et l'équipement, en réponse aux besoins identifiés sur cette partie du territoire communal;

Considérant qu'en matière de logement, le projet vise à la préservation des qualités résidentielles et fonctionnelles;

Considérant que la fonction résidentielle s'inscrit en renforcement de la logique existante à la rue du Bourdon et des Bigarreux; que le long de la rue du Château d'Or la présence de logements renforcera les développements actuels de la rue et le fonctionnement des différentes affectations prévues dans la partie nord du site; que vers l'intérieur du site, l'implantation envisagée pour le logement permet la création d'un système de logements tournés vers des espaces verts partagés et privés, plutôt qu'en vis-à-vis direct avec les activités productives;

Considérant les réclamations issues de l'enquête publique mettant en évidence la difficile compatibilité entre le logement et l'accès dans une voie sans issue à des bâtiments dédiés à des activités productives;

Considérant que l'extension de la zone d'activités productives en cœur d'îlot compromet le bon aménagement de la fonction résidentielle sur le site; que les dispositions du plan régional d'affectation du sol concernant les zones de forte mixité sont suffisantes pour garantir le maintien et le développement des activités productives, ainsi que l'aménagement ou développement éventuel de logement, ce qui rencontre au mieux le bon aménagement des lieux»;

Considérant que le moyen ne critique que le passage qui énonce «que les objectifs de densification régionaux ne sont pas réellement rencontrés dans le périmètre du plan mais qu'il y a lieu d'appréhender cette dimension à plus large échelle, au regard des nombreux projets en développement dans la zone»;

Considérant que ce passage ne peut être détaché du contexte et des autres considérations relatives au logement et à sa coexistence avec des activités productives; qu'il témoigne de ce que la seconde partie adverse a bien conscience de ce que le logement ne peut guère être densifié plus que ne le font les actes attaqués sur la portion de territoire que couvre le p.p.a.s.; que le fait qu'elle ajoute «qu'il y a lieu d'appréhender cette dimension à plus large échelle, au regard des nombreux projets en développement dans la zone» indique que l'existence d'autres projets y supplée; que la circonstance qu'elle n'identifie pas ces autres projets ne vicie pas le second acte attaqué, car leur existence n'est pas contestée et ils ont été expressément mentionnés dans la décision du conseil communal du 24 septembre 2009 décidant l'élaboration du p.p.a.s. n° 66, dans les termes suivants:

«Considérant qu'entre la gare de Calevoet et le Plateau Avijl, il y a actuellement, via une vingtaine de permis d'urbanisme projetés, en cours ou délivrés, une demande d'environ 1.800 logements à construire et environ 550 lits de maisons de repos et que l'extension du permis de lotir 471 (rues François Vervloet et Egide Van Ophem) permettra la création d'une centaine de logements;

Considérant que sur des sites un peu plus éloignés, il faut tenir compte de la reconversion de la clinique des 2 Alice, le développement possible sur les terrains avoisinants et la reconversion à plus long terme du CERV A (p.p.a.s. n° 64 en cours d'étude), le développement le long de la gare RER du Vivier d'Oie (demande de 67 logements);»

Considérant que le moyen n'est pas fondé en ce qu'il est dirigé contre le second acte attaqué;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 2, 3, 13, 24, 28, 41 et 50 du CoBAT, de la violation de la prescription 4.2 du plan régional d'affectation du sol adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001, de la violation du principe de l'utilité de l'enquête publique, de l'illégalité, de l'erreur ou de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir;

qu'elle soutient que les articles 10, § 7, 24, § 2 et 49, § 5, des prescriptions littérales du p.p.a.s. méconnaissent la prescription 4.2 du plan régional d'affectation du sol et que la motivation du premier acte attaqué est inadéquate;

qu'elle reproche, en ce qui concerne les articles 24, § 2 et 49, § 5, du p.p.a.s., de manifester que la notion de «commerce» est appréhendée, dans les prescriptions du p.p.a.s., de manière stricte par opposition aux «grands commerces spécialisés» et aux «commerces de gros» et de ne pas permettre l'établissement de «commerces de

gros», et, en ce qui concerne l'article 10, § 7, du p.p.a.s., de ne pas permettre l'occupation des bâtiments en «grands commerces spécialisés» sur les deux premiers niveaux, mais de ne permettre que l'occupation par du «commerce» au sens strict; qu'elle estime que la motivation de la délibération du conseil communal est entachée d'erreur et «en excluant ces possibilités prévues par la prescription 4.2 du PRAS, les prescriptions précitées du p.p.a.s. n° 66 dérogent à la prescription 4.2 du PRAS sans que soit établi le respect des conditions édictées à l'article 42, al. 1^{er}, du CoBAT et sans qu'ait été respectée la procédure de l'article 49, al. 4, du CoBAT»; qu'elle conclut que «la délibération du conseil communal de la commune d'Uccle est dès lors entachée d'erreurs» et que «le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le p.p.a.s., s'est approprié ces erreurs qui vicient la légalité des deux actes attaqués»;

qu'en réplique, sur les commerces de gros, elle relève que la commune exclut du liseré de noyau commercial les commerces de gros et indique qu'ils ne sont pas exclus du territoire du p.p.a.s. en vertu des articles 37, alinéa 2, 3^e tiret et 49, alinéa 2, 3^e tiret des prescriptions; qu'elle considère donc que la commune reconnaît l'exclusion des commerces de gros du liseré commercial tel que défini aux articles 10, § 7, 24, § 2 et 49, § 5 et qui ne correspond pas au liseré de noyau commercial visé à la prescription 22 du PRAS; qu'elle constate que l'ensemble des liserés commerciaux du p.p.a.s. se trouve en zone de forte mixité au PRAS et qu'en excluant les commerces de gros des liserés commerciaux du p.p.a.s. elle exclut ces commerces de gros des zones de forte mixité; qu'elle revient sur les articles 37, alinéa 2, 3^e tiret et 49, alinéa 2, 3^e tiret, des prescriptions du p.p.a.s. et la possibilité d'implanter des commerces en zone d'activités productives et en zone mixte d'activités productives, ces commerces sont limités à ceux qui sont l'accessoire des activités productives et qui ne compromettent pas la réalisation de la fonction principale (articles 37, § 1, alinéa 2 et 49, § 1, alinéa 2); qu'elle tire de la prescription 4.2 du PRAS que le commerce de gros constitue une des fonctions autonomes de la zone mixte et qu'en autorisant que des commerces accessoires à d'autres fonctions, le p.p.a.s. exclut de son périmètre le commerce de gros tel que défini dans le glossaire du PRAS; qu'elle conclut que ces dispositions méconnaissent donc la prescription 4.2 du PRAS;

Considérant que la prescription 4.2 du PRAS est rédigée comme suit:

«4.2. 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 ainsi qu'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 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes:

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

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

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

La superficie de plancher affectée aux commerces ainsi qu'aux commerces de gros, peut être portée jusqu'à 5.000 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 aient 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»;

Considérant que la portion de territoire couverte par le p.p.a.s. n° 66 est située, au PRAS, en partie en zone d'habitation (au sud-ouest: rue du Bourdon sauf l'extrémité nord et rue des Bigarreux) et en partie en zone de forte mixité (au nord-est: nord de la rue du Bourdon et rue du Château d'Or); qu'elle ne comporte aucun liseré de noyau commercial; que le p.p.a.s. mentionne à front de la rue du Château d'Or et au début de la rue du Bourdon et de la «zone d'espace public résidentiel» à créer avec un débouché sur cette rue, à front de parcelles qu'il situe en zone d'habitation, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ou en zone d'activités productives, d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, un liseré rose que la légende qualifie de «liseré commercial»; que l'article 10, § 7, des prescriptions, qui traite de la zone d'habitation, porte ce qui suit:

«§ 7. Les zones marquées d'un liseré rose peuvent être affectées:

- aux commerces pour autant qu'ils soient situés au rez-de-chaussée et au premier étage;

- aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher est limitée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé par immeuble;

- aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble;

- aux activités productives dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble;

Ces fonctions ne dépassent pas, ensemble, la moitié de la superficie de plancher de l'immeuble.»;

que l'article 24, qui traite des zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, porte ce qui suit en son § 2:

«§ 2. Les zones marquées d'un liseré rose peuvent être affectées:

- aux commerces et grands commerces spécialisés pour autant qu'ils soient situés au rez-de-chaussée et au premier étage.

- aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble et pour autant que la superficie de plancher de chaque unité de bureaux ne dépasse pas 300 m²;

- aux activités productives dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble.»;

que l'article 49, qui traite des zones mixtes d'activités productives porte en son § 5:

«§ 5. Les rez-de-chaussée et le premier étage des zones marquées d'un liseré rose peuvent être affectées aux commerces et grands commerces spécialisés.»

Considérant qu'ainsi qu'il a été dit à propos du premier moyen, pour apprécier si un p.p.a.s. respecte le PRAS, il convient de distinguer entre les dispositions impératives ou prohibitives de celui-ci et ses dispositions permissives; qu'un p.p.a.s. ne peut s'écarter des premières que moyennant une dérogation décidée dans les conditions fixées à l'article 42 du CoBAT; qu'il n'est en revanche pas tenu d'utiliser toutes les potentialités des dispositions permissives; qu'une disposition d'un p.p.a.s. qui interdit ou ne permet qu'une utilisation partielle d'une faculté ouverte par le PRAS reste confinée dans les options ouvertes par celui-ci et n'y déroge pas;

Considérant que la prescription 4.2 du PRAS permet, en dehors des liserés de noyaux commerciaux du même plan, que les rez-de-chaussée et, sous condition, le premier étage des immeubles, soient affectés aux commerces ou aux commerces de gros; que les prescriptions du p.p.a.s. n° 66 permettent, dans les zones marquées d'un liseré rose, que les rez-de-chaussée et le premier étage soient affectés à des «commerces» en zone d'habitation, et à des «commerces et grands commerces spécialisés» en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone mixte d'activités productives; que ces affectations sont de celles que le PRAS autorise; que la circonstance que celui-ci autorise aussi les commerces de gros n'impose pas que le p.p.a.s. doive en faire de même; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles 2, 3, 41 et 50 du CoBAT, de la violation du principe de l'utilité de l'enquête publique, de l'illégalité, de l'erreur ou de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir, en ce que la première partie adverse se fonde sur le rapport sur les incidences environnementales élaborées par le BRAT sans disposer des informations nécessaires pour statuer en connaissance de cause, et sans que la motivation de la délibération du conseil communal ne rencontre adéquatement la réclamation introduite par la requérante;

qu'elle expose que:

- le rapport sur les incidences environnementales reconnaît que l'impact de la pollution du site Illochroma et la faisabilité du projet est dépendante de sa rentabilité financière potentielle eu égard aux coûts générés par la dépollution;
- il ne procède néanmoins à aucune objectivation précise du coût de la dépollution et de la rentabilité nécessaire à couvrir les frais de cette dépollution préalable à toute urbanisation du site;
- ceci est d'autant plus critiquable que le rapport sur les incidences environnementales repose sur des informations ou des analyses inadéquates en ce qui concerne la pollution du sol, ce qui minimise le coût de la

- dépollution; qu'elle étaye ce propos d'une large citation d'une «note technique» déposée lors de l'enquête publique;
- la première partie adverse refuse de prendre en considération cette problématique et refuse d'actualiser les conclusions du rapport sur les incidences environnementales au regard des nouvelles informations disponibles; or, en cas d'évolution de la situation entre les conclusions d'une évaluation environnementale et la décision de l'autorité compétente, il appartient à cette dernière d'actualiser les analyses du rapport sur les incidences environnementales;
 - la prise en compte de la faisabilité économique du projet s'imposait d'autant plus que:
 - les pollutions du sol et des eaux se concentrent sur une seule parcelle cadastrale, et la dépollution sera donc à charge d'un seul propriétaire;
 - les coûts de dépollution sont minimisés par le RIE et ne sont pas actualisés par les actes attaqués nonobstant les informations fournies par la requérante dans sa réclamation;
 - la réalisation des affectations périphériques au site pollué est hypothétique:
 - la réalisation des affectations au Nord-Ouest du p.p.a.s. est compromise par la présence de la station-service;
 - la réalisation des affectations au Nord-Est du p.p.a.s. est compromise par le projet du SIAMU qui pourrait occuper le bâtiment existant;
 - sa réclamation relevait que:
 - le rapport d'incidences ne fait pas état de la situation foncière au sein du périmètre du plan et n'identifie pas l'impact des solutions étudiées sur cet aspect social et économique; notamment l'impact sur la valeur foncière des terrains n'a pas été dimensionné ni même discuté;
 - l'impact du p.p.a.s. sur la capacité du propriétaire à faire face à la gestion de la pollution des sols n'est pas étudié ni solutionné; or, la réduction de la valeur foncière réduit fortement la capacité du propriétaire à y faire face;
 - il existe donc un risque important que le site soit maintenu à l'état de friche pour une longue période; le rapport d'incidences n'étudie pas la faisabilité économique du programme que l'affectation du sol impose;
 - sa réclamation rejoignait d'autres réclamations émises lors de l'enquête publique qui relevaient les difficultés de rentabilité de la réalisation du projet de p.p.a.s.;
 - dans le respect des articles 2, 3 et 43, § 1^{er}, du CoBAT, il appartient à l'autorité compétente de disposer des informations utiles pour apprécier la faisabilité du plan qu'elle envisage d'adopter, afin d'apprécier l'effectivité de sa réalisation;

Considérant qu'en réplique, la requérante indique que:

- il ne suffit pas de citer divers extraits du RIE pour répondre au grief;
- la faisabilité est liée à la rentabilité financière qui est dépendante des coûts de dépollution;
- le RIE ne procède à aucune objectivation précise du coût de la dépollution et de la rentabilité nécessaire pour réaliser le plan alors que pour prendre sa décision, l'autorité doit disposer des informations nécessaires pour satisfaire aux articles 2, 3 et 43, § 1^{er} du CoBAT;

- le RIE se base sur des études réalisées entre 2003 et 2008 soit hors cadre législatif ou sans tenir compte de ce que la réglementation de 2004 a été revue en 2009 si bien qu'il ne tient pas compte des normes et contours de pollution actuels;
- l'avis de l'I.B.G.E. ne porte que sur la première phase des travaux du projet d'assainissement si bien que la délimitation de la pollution aux endroits actuellement inaccessibles n'est pas prise en compte alors qu'elle est susceptible d'accroître les coûts;
- l'objectif retenu par le RIE (80 % de la norme pour une zone d'habitat) est inférieur à ceux imposés par l'ordonnance du 5 mars 2009;
- les dernières analyses utilisées dans le RIE datent de 2008 si bien que la pollution a pu s'étendre et empirer (risque de propagation dans les eaux souterraines mentionné dans le RIE);
- une étude SITEREM réalisée en 2012 montre de nouvelles pollutions avec des risques d'aggravation et chiffre le coût d'assainissement et de gestion du risque à plus de 1,8 millions €, ce qui est un minimum qui montre que les chiffres du RIE sont erronés et trop faibles;

Considérant que l'article 43 du CoBAT impose qu'un p.p.a.s. qui est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement fasse l'objet d'un rapport sur ses incidences environnementales; que le contenu de ce rapport est déterminé à l'annexe C du Code¹ et concerne les effets que la réalisation du plan est

1 «Le rapport sur les incidences environnementales comprend les informations suivantes:

- 1° un résumé du contenu, une description des objectifs du plan ainsi que ses liens avec d'autres plans et programmes pertinents;
- 2° les aspects pertinents de la situation environnementale ainsi que son évolution probable si le plan n'est pas mis en œuvre;
- 3° les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées de manière notable;
- 4° les problèmes environnementaux liés au plan, en particulier ceux qui concernent les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux directives 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. À cet égard, le rapport sur les incidences environnementales porte également sur les informations et éléments mentionnés à l'annexe VIII de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature;
- 5° les problèmes environnementaux liés à l'inscription, dans le plan, de zones dans lesquelles est autorisée l'implantation d'établissements présentant un risque d'accidents majeurs impliquant des substances dangereuses au sens de la directive 96/82/CE du Conseil du 9 décembre 1996 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, ou, pour le cas où le plan ne comprend pas pareilles zones, les problèmes environnementaux liés à l'inscription, dans le plan, de zones destinées à l'habitat ou à être fréquentées par le public ou présentant un intérêt naturel particulier, ou comportant des voies de communication et qui sont situées à proximité de tels établissements ou de zones dans lesquelles ils sont autorisés;
- 6° les objectifs pertinents en matière de protection de l'environnement et la manière dont ils sont pris en considération dans le cadre de l'élaboration du plan;
- 7° les effets notables probables, à savoir notamment les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long terme, permanents et temporaires tant positifs que négatifs sur l'environnement, y compris sur la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, la mobilité, les biens matériels, le patrimoine culturel en ce compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs;

susceptible d'avoir sur l'environnement; que le coût des mesures à prendre pour permettre la réalisation du plan ne figure pas au nombre des informations que doit contenir ce rapport;

Considérant qu'un p.p.a.s. est fondamentalement un instrument destiné à régir la délivrance des autorisations urbanistiques en vue de gérer l'occupation du sol de la manière que la commune estime opportune; que si, dans la mention de «la situation existante de fait et de droit» qu'il doit contenir, il doit mentionner, s'il y en a, les emplacements touchés par une pollution, il convient d'observer que la partie du plan qui indique la situation existante est dépourvue de caractère réglementaire et est destinée à apprécier la nature et l'ampleur des modifications que le plan y apporte; que ce sont les prescriptions graphiques ou littérales relatives à l'affectation des zones, à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions, aux éventuelles charges d'urbanisme ainsi qu'à l'aménagement des voies de communication qui ont une portée réglementaire; que l'exposé des motifs qui accompagne le plan est, aux termes de l'article 41, alinéa 3, du CoBAT, expressément dépourvu de valeur réglementaire; qu'il en va de même du rapport des incidences sur l'environnement;

Considérant que la «faisabilité économique» d'un p.p.a.s. n'est pas une condition de sa régularité juridique, et ce d'autant plus qu'il n'appartient ni aux parties ni au Conseil d'État de pronostiquer le montant des investissements que les pouvoirs publics et les acteurs privés intéressés sont disposés à consentir en vue de le mettre en œuvre ou de permettre sa mise en œuvre;

Considérant que l'argumentation développée à l'appui du quatrième moyen est dépourvue de pertinence au regard de la légalité des actes attaqués; que le moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

8° les mesures à mettre en œuvre pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser toute incidence négative notable de la mise en œuvre du plan sur l'environnement;

9° la présentation des alternatives possibles, de leur justification et les raisons des choix retenus;

10° une description de la méthode d'évaluation retenue et des difficultés rencontrées lors de la collecte des informations requises;

11° les mesures envisagées pour assurer le suivi de la mise en œuvre du plan;

12° un résumé non technique des informations visées ci-dessus.»

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

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

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
Mme	N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY