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

**XV^e CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n^o 239.346 du 11 octobre 2017

206.510/XV-2064

En cause : **HEETHEM** Wim,
ayant élu domicile chez
M^e Peter FLAMEY, avocat,
Jan Van Rijswijcklaan 16
2018 Anvers,

contre :

**1. la ville de Bruxelles**,
**2. la Région de Bruxelles-Capitale**,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

Parties intervenantes :

**1. la s.a. EQUILIS-GROUPE MESTDAGH**,
**2. la s.a. NOUVEAUX ENTREPÔTS ET GARAGES**,
ayant élu domicile chez
M^e Michel SCHOLASSE, avocat,
chemin de Stocquoy 1-3
1300 Bruxelles.

---

*I. Objet du recours*

Par une requête introduite le 28 septembre 2012, Wim Heethem poursuit l'annulation de la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 19 juillet 2012 octroyant à la s.a. Equilis- Groupe Mestdagh un permis d'urbanisme pour le bien sis quai des Usines, 158-159b (13ème division, section F, parcelles n°6081, 599t2, 599s2, 599n2, 59912, 599p2, 599r2), tendant :

- à la construction, après démolition, d'un complexe de 61.543 m² (y compris «la Cathédrale») constitué d'un pôle de grands commerces spécialisés (51.459 m²), de commerces alimentaires (2.000 m²) et d'unités d'activités productives (8.084 m²) avec 1.653 emplacements de parking couvert,
- à l'aménagement d'une voirie de desserte privée et de ses abords sur le site du Centre européen des fruits et légumes (CEFL) au dessus des pertuis de la Senne et du Maelbeek - terrain appartenant à la Ville de Bruxelles -, se raccordant au boulevard Lambermont,

- aux aménagements du quai des Usines accessoires au projet,
- au déplacement (démolition et reconstruction à l'identique) d'une partie d'un bâtiment frigorifique (1.542 m²) du Centre européen des fruits et légumes (CEFL) appartenant à la Ville de Bruxelles,
- au maintien, à la rénovation et à la réaffectation d'un bâtiment existant, à savoir le bâtiment dit « la Cathédrale »,
- au maintien et à la rénovation de deux bâtiments (620 m²) jouxtant le Familistère voisin ayant fait l'objet du permis 04/PFU/174408,
- et à l'aménagement d'aires de déambulation minéralisées (16.986 m²) ouvertes ou semi-ouvertes entre les bâtiments.

*II. Procédure*

Une ordonnance du 14 décembre 2012 a accueilli la requête en intervention introduite le 28 novembre 2012 par la s.a. Equilis-Groupe Mestdagh et par la s.a. Nouveaux Entrepôts et Garages.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Pol DEBROUX, premier auditeur, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du Règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les derniers mémoires ont été régulièrement échangés.

Par une ordonnance du 12 mai 2017, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 30 mai 2017 à 9 heures 30.

M^me^ Diane DÉOM, conseiller d'État, a fait rapport.

M^e^ Michaël PILCER, *loco* M^e^ Peter FLAMEY, avocat, comparaissant pour le requérant, M^e^ Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e^ Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et M^es^ Michel SCHOLASSE & Aurélie TRIGAUX, avocats, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol DEBROUX, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

*III. Demande de renvoi à l'assemblée générale*

Considérant que le requérant demande le renvoi de l'affaire à l'assemblée générale de la section du contentieux administratif; qu'il explique que plusieurs recours introduits en néerlandais sont pendants ou ont déjà été tranchés, à propos des permis socio-économique et des permis d'environnement délivrés pour le même projet;

Considérant que le présent recours est introduit en langue française et que le dossier administratif est quasi intégralement rédigé dans cette langue; que l'existence d'autres recours introduits en néerlandais contre des actes présentant une relation avec l'acte attaqué ne suffit pas à justifier le renvoi de l'affaire à l'assemblée générale; que de tels recours introduits en néerlandais ont d'ores et déjà été traités par la chambre compétente et qu'aucun arrêt n'a statué en des termes qui seraient susceptibles de conduire à une divergence de jurisprudence; qu'il n'y a pas lieu de demander le renvoi du présent recours à l'assemblée générale;

*IV. Faits*

Les faits utiles à l'examen du recours sont les suivants :

*A. Quant à la demande de certificat d'urbanisme*

Le 12 novembre 2008, la S.A. Equilis, Groupe Mestdagh, a introduit une demande de certificat mixte d'urbanisme et d'environnement ayant pour objet la construction et l'exploitation d'un pôle commercial d'activités productives.

Ont notamment été joints à cette demande :
- un projet de cahier des charges;
- une note préparatoire à l'étude d'incidences;
- une note explicative;
- différentes attestations de propriété.

La superficie de plancher du projet est de 40.382 m², entièrement consacrés à l'activité commerciale, et le nombre total d'emplacements de parking est de 1.740.

Il a été accusé réception de cette demande par un courrier de la ville de Bruxelles du 24 décembre 2008. À cette occasion, le dossier a également été déclaré complet.

Dans le cadre de l'instruction de la demande, des avis ont été sollicités et rendus par les autorités concernées.

Sont ainsi parvenus à la ville de Bruxelles les avis :
- de la S.T.I.B. du 12 janvier 2009;
- d'Infrabel du 22 janvier 2009;
- de l'I.B.G.E. du 27 janvier 2009;
- de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 30 janvier 2009;
- de la S.D.R.B. du 3 février 2009.

Par un courrier du 24 février 2009, l'I.B.G.E. a informé la ville de Bruxelles de ce que la demande de certificat de classe I A avait été déclarée complète le 17 février 2009.

Par un courrier du 8 mai, le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles- Capitale a sollicité de la ville de Bruxelles la mise à l'enquête publique du projet de cahier des charges de l'étude d'incidences sur l'environnement. Cette enquête a été organisée sur le territoire de la ville de Bruxelles du 22 mai au 5 juin. À cette occasion, différentes réclamations sont parvenues à l'administration communale.

Après avoir entamé l'examen de la demande au cours d'une première séance du 16 juin, la commission de concertation a émis un avis favorable au projet en sa séance du 7 juillet.

En sa séance du 6 mai 2010, le comité d'accompagnement a clôturé la phase relative à l'étude d'incidences du projet sur l'environnement en soulignant la qualité du travail réalisé par le chargé d'études et l'intérêt des alternatives proposées.

Le 3 novembre 2010, en application de l'article 138 du CoBAT, la s.a. Equilis Groupe Mestdagh, a introduit une nouvelle demande de certificat d'urbanisme en amendant son projet afin de tenir compte des conclusions de l'étude d'incidences sur l'environnement. Dans cette nouvelle demande, la superficie de plancher du projet passe de 40.382 m² à 61.552 m², le projet intégrant désormais 5281 $m^2$ d'activités productives et 56.271 $m^2$ de commerce. Le nombre total d'emplacements de parking passe de 1740 à 1613. Les amendements apportés au projet initial consistent notamment à ramener le niveau inférieur des commerces au niveau du

quai, à conserver et réhabiliter le bâtiment dit «la Cathédrale», à ouvrir le projet sur l'extérieur, à inclure des activités productives et à améliorer la mobilité interne du site. Ils impliquent une révision de l'organisation des bâtiments.

Par un arrêté du 17 mars 2011, publié au *Moniteur belge* du 14 avril 2011, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de ne pas entamer la procédure de classement comme ensemble de la totalité du site des anciennes usines Godin sis quai des Usines 158-159B à Bruxelles. En revanche, cet arrêté impose des conditions à la délivrance d'un certificat d'urbanisme en imposant :

- le maintien / rénovation de l'immeuble dit «Cathédrale»;
- le maintien / rénovation des deux bâtiments voisins du Familistère;
- l'intégration dans le projet d'éléments de nature à préserver la valeur mémorielle du site.

Compte tenu des modifications apportées au projet, une nouvelle enquête publique a été organisée sur le territoire de la ville de Bruxelles du 17 avril au 16 mai. Différentes réclamations ont été déposées.

Dans le cadre de cette nouvelle demande, sont parvenus à la ville de Bruxelles les avis :

- de la C.R.M.S. du 6 juin 2011; cet avis est défavorable, au motif que le projet ne rencontre pas les préoccupations énoncées dans l'arrêté du Gouvernement du 17 mars 2011 relatif au site des usines Godin;
- de la S.T.I.B. du 23 juin 2011;
- de l'I.B.G.E. du 29 juin 2011;
- de Vivaqua du 1$^{er}$ jui1let 2011.

Après une première séance le 24 mai, la commission de concertation a émis en sa séance du 28 juin un avis favorable.

Le 7 juillet, sur la base du rapport établi par le département Urbanisme de l'administration communale, le collège des bourgmestre et échevins a émis un avis favorable conditionnel. Le fonctionnaire délégué a également émis un avis favorable conditionnel en date du 2 août.

Par une délibération du 8 septembre, le collège a délivré le certificat d'urbanisme sollicité.

*B. Quant à la demande de permis d'urbanisme*

Le 11 novembre 2011, la s.a. Equilis Groupe Mestdagh, a introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur les mêmes bâtiments.

Cette demande «a pour objet :

- la démolition des bâtiments existants;
- la construction et l'exploitation d'un pôle commercial et d'activités productives et de ses abords;
- la réalisation de voiries d'accès sur le site du Centre Européen des Fruits et Légumes (CEFL);
- le maintien et la rénovation de trois bâtiments existants, à savoir le bâtiment dit "la Cathédrale" et deux maisons jouxtant le Familistère voisin;
- le déplacement (démolition et reconstruction à l'identique) d'une partie du bâtiment industriel (un frigo du CEFL);
- les aménagements du quai des Usines accessoires au projet».

Ont été joints à cette demande :

- une note explicative;
- un rapport intitulé «Etude préliminaire de vent autour du centre commercial Just under the sky : évaluation du confort piéton aux entrées du centre en vue du dépôt du permis unique»;
- une étude de faisabilité intégrée;
- une note de stabilité relative au pertuis de la Senne;
- un reportage photographique;
- le formulaire «Statistique des permis de bâtir»;
- les attestations de propriété;
- différents plans;
- une «Green Chart»;
- les formulaires de proposition PEB et les rapports PEB synthétique.

La superficie de plancher du projet est de 61.543 m², soit davantage que dans la première demande de certificat d'urbanisme, mais légèrement moins que dans la seconde. Le nombre total d'emplacements de parking est de 1.613, comme dans la seconde demande.

L'avis du SIAMU a, quant à lui, été communiqué en date du 21 décembre 2012, avis auquel l'auteur du projet a entendu répondre en proposant différentes solutions.

S'agissant d'un projet mixte, une demande de permis d'environnement a été introduite en date du 30 janvier 2012. Il a été accusé réception du dossier complet de cette demande en date du 16 avril suivant.

Le 2 février 2012, la ville de Bruxelles a sollicité l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.). Le 29 février, la C.R.M.S. a émis un avis défavorable.

Par une délibération du 8 mars, le collège des bourgmestre et échevins a estimé qu'il n'était pas légalement requis d'organiser une nouvelle enquête publique dès lors que l'étude d'incidences sur l'environnement et les mesures particulières de publicité avaient été réalisées dans le cadre de l'examen de la demande de certificat d'urbanisme.

L'accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme a été délivré le 23 mars 2012. À cette occasion, le dossier a également été déclaré complet.

Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, les avis suivants ont été émis par les autorités concernées.

Sont ainsi parvenus à la ville de Bruxelles les avis :
- du département Espaces Verts de la Ville de Bruxelles du 12 mars 2012;
- de la S.T.I.B. du 22 mars 2012;
- de Vivaqua des 29 mars et 8 juin 2012, énonçant certaines conditions;
- de la direction Trafic de la zone de Police du 13 avril 2012;
- de la S.D.R.B. du 27 avril 2012;
- de Bruxelles Mobilité du 19 juin 2012.

Par un courrier du 25 mai, la C.R.M.S. a fait part à la ville de Bruxelles d'un avis complémentaire portant spécifiquement sur le projet «Cathédrale - valorisation culturelle de la tour Sud».

Le 7 juin, sur la base du rapport établi par le département Urbanisme de l’administration communale, le collège a émis un avis favorable conditionnel. Le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable conditionnel en date du 16 juillet. Des plans modificatifs destinés à rencontrer ces conditions ont été déposés.

Par une délibération du 19 juillet 2012, le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l’acte attaqué.

Ce permis a été notifié à l'administration régionale et à la demanderesse de permis par des courriers recommandés du 31 juillet.

Une demande de permis modificatif, dont il a été accusé réception le 19 février 2015, vise à :

> « Modifier le permis 21U/11 (projet Just Under The Sky) délivré le 31/07/2012 portant sur un complexe de commerce et d'activités productives (projet en construction); Augmenter la superficie plancher de 4.870m$^2$ (de 61.543 m$^2$ à 66.413 m$^2$; commerce de 53.459 m2 à 58.457 m$^2$, activités productives de 8.084 m2 à 7.267 m2; équipement d'intérêt collectif de 0 à 689 m2) ; Diminuer l'emprise au sol : de 29.697 m$^2$ à 25.519 m$^2$; Etendre le parking souterrain de 49 places (de 1.653 à 1.702); Adapter localement l'implantation, le gabarit et le développement du volume; modifier ponctuellement le traitement de façade; reconfigurer les issues de secours ».

Ce permis modificatif a été attaqué par le requérant. Le recours est enrôlé sous le n° 218.556/X-16.535.

*V. Premier moyen*

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des prescriptions 5 et 6 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 (ci-après «PRAS»), du bon aménagement des lieux, de l'erreur manifeste d'appréciation en fait et en droit et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

*A. Première branche*

Considérant que, dans une première branche du moyen, le requérant dénonce une violation de la prescription 6 du PRAS qui est applicable à une partie du terrain concerné par le permis attaqué; qu'il relève que cette partie du terrain est affectée en zone d'activités portuaires et de transport, ce qui n'autorise pas l'implantation de grands commerces spécialisés; que selon lui, même si le complexe projeté était qualifié de commerce, les conditions imposées par la prescription 6.2 ne sont pas remplies (complément usuel des activités visées au 6.1; superficie de 300 m² ou de 1000 m² sous certaines conditions – raisons sociales ou économiques, absence d'atteinte à la fonction principale et mesures particulières de publicité); qu'il envisage aussi la possibilité de qualifier l'activité projetée d'activité productive mais relève alors que l'acte attaqué présente le projet «comme un concept situé entre un "*retail park*" et un "*shopping center*" qui constituerait, dans son ensemble, un "pôle de grands commerces spécialisés" sans qu'une distinction entre les différentes activités de grand commerce spécialisé, de commerce de complément et ou productives et artisanales ne soit opérée ou ne doive être opérée»; qu'en tout état de cause, il dénonce un manque de motivation, l'acte ne permettant pas de comprendre pourquoi le projet est jugé conforme au PRAS et au bon aménagement des lieux, d'autant plus si le permis s'avérait dérogatoire à l'affectation visée par le PRAS;

qu'en réplique, il récuse toute tentative de motivation *a posteriori* et reproduit un extrait de l'acte attaqué, soulignant que celui-ci ne dit pas que l'impact du projet en

zone d'activités portuaires et de transport sera marginal mais bien que le projet se développera partiellement dans cette zone; qu'il insiste sur l'importance des travaux en zone d'activités portuaires et de transport, à savoir la démolition/reconstruction d'un hangar frigorifique d'une superficie de 1.542 m² et la création d'une voirie et (de) ses abords sur un terrain de plus de 10.000 m²; que selon lui, l'acte attaqué devait indiquer spécifiquement la compatibilité du projet avec l'affectation de cette zone;

qu'il réitère cette argumentation dans le dernier mémoire;

*B. Deuxième branche*

Considérant que, dans une deuxième branche du moyen, le requérant relève qu'une autre partie du terrain, plus grande, est affectée au PRAS en zone d'industries urbaines, ce qui permet d'accueillir des grands commerces spécialisés; qu'il rappelle la définition de ce terme selon le glossaire du PRAS («Grand commerce spécialisé : Commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire») et considère que le projet n'y répond pas puisqu'il rassemble une multitude de commerces; qu'il estime que vu le nombre de commerces prévus, ils ne peuvent pas concerner un secteur spécialisé; qu'il conteste la référence à l'arrêt n° 193.653 du 28 mai 2009, en soutenant que le raisonnement tenu dans cet arrêt à propos du centre «Basilix» est propre à ce cas d'espèce et n'est pas transposable au projet autorisé par l'acte attaqué; qu'il expose que le présent projet diffère du projet «Basilix» à la fois eu égard à son plan architectural, à son implantation et aux activités à y développer, l'acte attaqué considérant d'ailleurs que le projet a une typologie particulière («centre ouvert sur 2,5 niveaux») et qu'il ne peut être considéré ni comme un *shopping center* ni comme un *retail park*; qu'il ajoute que l'acte est dépourvu de motivation quant à la similitude du projet avec le *shopping center* «Basilix»; qu'enfin, il envisage la possibilité de qualifier le projet de pôles de commerces spécialisés comme l'acte attaqué le fait sur la base d'une consultation juridique figurant au dossier administratif, mais constate alors que les conditions visées à la prescription 5.3 ne sont pas remplies (complément usuel des activités visées au 5.1; superficie de 300 m² ou de 2000 m² sous certaines conditions – raisons sociales ou économiques, absence d'atteinte à la fonction principale et mesures particulières de publicité); qu'il dénonce une motivation insuffisante quant à la dérogation aux superficies et l'absence de motivation quant au bon aménagement des lieux; qu'il relève aussi l'absence de motivation sur les questions visées à la prescription 5.6 du PRAS, soit «(1°) la nature des activités est compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants et (2°) les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain»;

qu'en réplique, il rappelle que le présent projet vise une multitude de commerces et d'activités différentes et fait valoir que considérer tous les centres commerciaux ou *shoppings* comme des «grands commerces spécialisés» va à l'encontre de la *ratio legis* de cette notion car les centres commerciaux ou *shoppings* ont pour but de proposer une large gamme de produits, soit le contraire d'un seul secteur spécialisé (Média Markt, Décathlon, FNAC, …); qu'il relève la distinction faite par le PRAS entre les grands commerces spécialisés, actifs dans un secteur d'activité, et les grands

commerces qui, comme les centres commerciaux, prennent place dans les zones où apparaissent en surimpression les liserés de noyau commercial visés à la prescription 22; qu'il cite les exemples de City 2 et du Woluwe *Shopping center*; qu'il affirme que le concept de «pôle de grands commerces spécialisés» est inventé pour contourner la loi; qu'il conteste la transposition de la solution de l'arrêt n° 193.653, du 28 mai 2009, qui s'est borné à trancher un cas d'espèce et qui a tenu compte de la prescription 4 du PRAS (zone de forte mixité); qu'il reproche encore aux parties adverses de ne pas répondre à la critique relative à la motivation du caractère complémentaire usuel des activités et de tenter de motiver la décision *a posteriori*;

que dans son dernier mémoire, il répète cette argumentation et se réfère à un rapport établi par l'auditorat dans une affaire pendante; qu'il insiste sur la portée limitée de l'arrêt n° 193.653 du 28 mai 2009, qui selon lui s'est bien gardé de considérer que la notion de grand commerce spécialisé devait s'appliquer à tous les centres commerciaux et a statué en fonction d'une analyse des prescriptions du PRAS applicables dans le cas considéré, soit à la zone de forte mixité; qu'il rappelle que le PRAS définit le grand commerce spécialisé en excluant le secteur alimentaire, et expose que si tout le complexe visé dans la présente affaire devait être considéré comme un seul grand commerce spécialisé, il ne pourrait être fait application de l'exception prévue à la prescription 5.1, alinéa 2, du PRAS puisque le complexe comporte notamment des commerces alimentaires;

*C. Troisième branche*

Considérant que, dans une troisième branche du moyen, le requérant reprend les affectations prévues par le PRAS pour les zones d'activité portuaire et de transport d'une part, et d'industries urbaines d'autre part, et constate que le grand commerce spécialisé y est autorisé à l'exclusion du commerce alimentaire; qu'il critique les motifs avancés dans l'acte attaqué pour justifier l'autorisation d'implanter des commerces alimentaires : il complèterait l'offre commerciale et l'implantation de commerce alimentaire serait «conforme au PRAS pour autant que la superficie de celui-ci ne dépasse pas 2000 $m^2$ par immeuble»; que pour lui, cette motivation est erronée pour plusieurs raisons :

- le projet n'est pas un grand commerce spécialisé;
- la définition de celui-ci exclut le commerce alimentaire;
- l'acte n'explique pas «pourquoi le commerce alimentaire à concurrence de 2.000 $m^2$ ne correspondrait pas à du grand commerce spécialisé, lequel est exclu lorsqu'il vise le détail d'aliments»;
- à supposer que l'on considère les commerces alimentaires comme des commerces complémentaires, l'acte ne spécifie pas leur superficie alors que, si elle dépasse 300 m², des motifs spéciaux doivent être avancés comme l'exige la prescription 5.3 du PRAS;

qu'en réplique, il estime que le mémoire en réponse apporte une motivation *a posteriori* et soutient que l'acte attaqué devait comporter une motivation spécifique expresse sur le respect des conditions visées par la prescription 5.3 du PRAS pour justifier la dérogation qui consiste à dépasser les 300 m² de principe; qu'il considère aussi que les motifs présentés *a posteriori* ne sont pas suffisants : il est affirmé simplement que le dépassement du seuil de 300 m² s'explique par des raisons économiques sans indiquer quelles sont ces raisons, et qu'il n'est nullement porté

atteinte à la fonction principale de la zone mais sans se référer à des éléments précis et factuels;

que dans son dernier mémoire, il réitère ces arguments; qu'il soutient en outre que tous les commerces de moins de 500 $m^2$ présents au sein du complexe (soit, selon l'acte attaqué, environ 25 % des surfaces de commerce non alimentaire) devaient être exclus de la notion de commerce spécialisé; que dès lors, selon lui, la surface commerciale dont il convenait de justifier le caractère complémentaire atteint environ 7301,75 $m^2$ et dépasse donc le seuil de 2000 $m^2$ mentionné dans l'acte attaqué; qu'il conteste que les commerces alimentaires puissent être considérés comme le complément usuel des activités visées aux prescriptions 5.1 et 5.2 du PRAS et invoque en ce sens un rapport de l'auditorat dans une affaire pendante;

*D. Appréciation du Conseil d'État*

Considérant, sur la première branche, que les prescriptions 6.1 et 6.2 du PRAS applicables à la zone d'activités portuaires et de transports indiquent ce qui suit :

> « 6.1. Ces zones sont affectées :
> 1° aux activités portuaires et logistiques, notamment le transbordement, la distribution, le conditionnement, le commerce de gros, le transport et l'entreposage;
> 2° aux activités industrielles ou artisanales ayant pour objet la production ou la transformation de biens meubles sur le site;
> 3° aux activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement telles que l'épuration des eaux, les processus d'élimination, de traitement, de recyclage et de collecte des déchets.
> 6.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel des activités visées au 6.1, notamment, les agences de banque, stations-services, cafés, restaurants dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas par immeuble 300 m².
> L'augmentation des superficies de plancher de commerces visés ci-dessus peut être autorisée 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 fonction principale de la zone;
> 3° les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.
> Toutefois, la superficie de plancher des commerces qui constituent le complément usuel des activités visées au 6.1., est limitée à 1.000 m² par immeuble »;

Considérant que sur la partie du site ainsi affectée, l'acte attaqué n'autorise pas l'implantation du centre commercial, mais la démolition d'un entrepôt du Centre européen des fruits et légumes en vue de la réalisation d'une voirie sur sol privé à céder à la ville; que cette voirie a pour fonction d'assurer l'accès aux autres bâtiments autorisés par le permis ainsi qu'aux entrepôts frigorifiques subsistants de ce Centre européen, dont le requérant ne conteste pas que l'activité relève bien de la zone d'activités portuaires et de transports; que ces travaux entrent dès lors dans les prévisions de la prescription 6.1, 1° du PRAS; que leur description figure dans l'acte attaqué, dans le certificat d'urbanisme et dans l'avis du fonctionnaire délégué qui

sont reproduits dans l'acte attaqué; que des modifications ont été imposées pour améliorer l'accessibilité du bâtiment frigorifique depuis le boulevard Lambermont réaménagé, notamment la transformation de la piste cyclable; qu'aucune motivation plus circonstanciée n'était requise pour justifier la compatibilité de ces travaux avec les affectations prévues par la prescription 6.1, 1°, du PRAS; que l'acte attaqué comporte en ses pages 3, 17, 23-24, des considérations qui permettent de comprendre pourquoi la partie adverse a jugé cette partie du projet conforme au bon aménagement des lieux; que le moyen n'est pas fondé en sa première branche;

Considérant, sur la deuxième branche, que les prescriptions 5.1, 5.3 et 5.6 du PRAS applicables à la zone d'industries urbaines sont rédigées comme suit :

« 5. Les zones d'industries urbaines
5.1. Ces zones sont affectées :
1° aux activités productives;
2° aux activités logistiques;
3° aux activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement telles que l'épuration des eaux, les processus d'élimination, de traitement, de recyclage et de collecte des déchets;
Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux grands commerces spécialisés.
(…)
5.3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel des activités visées aux 5.1 et 5.2, notamment, les agences de banque, les stations-services, les cafés et les restaurants, dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 300 m².
L'augmentation des superficies de plancher des commerces visés ci-dessus peut être autorisée 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 aux fonctions principales de la zone;
3° les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.
Toutefois, la superficie de plancher de ces commerces est limitée à 2.000 m² par immeuble.
(…)
5.6. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 5.1 à 5.5 :
1° la nature des activités doit être compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants;
2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et l'aménagement paysager de leurs abords permettent leur intégration dans l'environnement urbain »;

que le glossaire du PRAS définit comme suit le grand commerce spécialisé : « commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire »;

que l'acte attaqué est motivé notamment comme suit, quant aux travaux et activités autorisés sur la partie du site affectée en zone d'industries urbaines :

« Considérant que la demande de permis d'urbanisme prévoit l'aménagement d'un complexe de 61.543 m², dont le programme global est le suivant :

- grands commerces spécialisés : 51.459 m²;
- commerces alimentaires : 2.000 m²;
- unités d'activités productives : 8.084 m² (dont 5.281 m² d'activités productives artisanales et 2.803 rn² d'activités de production de biens immatériels);
- emplacements de parking couvert : 1.653 m²;
- aires de déambulation minéralisées 16.986 m²;

(…)

Considérant que la demande initiale, introduite en novembre 2008, avait comme programme un développement de 49 482m² constitué de :

- grands commerces spécialisés : 37 432 m²;
- commerces : 12 000 m²;
- emplacements de parking couvert : 1 740 m²;(PU, pp 20 et 21)

(…)

Considérant qu'après clôture de l'étude d'incidences, des plans amendés ont été introduits en novembre 2010 tenant compte de la plupart des recommandations de l'étude d'incidences;

Considérant que la demande amendée en novembre 2010 suite à l'étude d'incidences, porte sur un développement de 61 552 m², bâtiments frigorifiques sur le site CEFL exclus, et que cette superficie se répartit comme suit :

- grands commerces spécialisés : 56 271 m²;
- activités artisanales: 5 281 m²;
- emplacements de parking couvert: 1653;

(…)

Considérant que la deuxième enquête publique après amendement du projet s'est déroulée du 17/04/2011 au 16/0512011 et que 15 réactions écrites et 21 demandes écrites à être entendu ont été introduites;

Considérant que les réactions émises lors de l'enquête publique portent sur :

- (…)
- la conformité au PRAS de la création de plus petites entités commerciales à cet endroit;

(…)

Considérant les réactions spécifiques des deux riverains (le CPAS et le CEFL) qui émettent le souhait de :

- localiser des commerces de proximité près du Familistère;
- soigner les façades côté Familistère;

(…)

Considérant que le pôle commercial se situe en zone d'industries urbaines au plan régional d'affectation du sol;

Considérant qu'en zone d'industries urbaines les grands commerces spécialisés (commerce de superficie supérieure ou égale à 500m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire) sont autorisés moyennant des mesures particulières de publicité;

Considérant que le Conseil d'État (l'arrêt CE n° 193 653 du 28 mai 2009, concernant le centre commercial BASILIX) considère qu'un centre commercial constitue un seul et même grand commerce spécialisé, indépendamment de la question de savoir si les cellules qui le composent ont une superficie inférieure ou non à 500 m². Seules les éventuelles surfaces alimentaires sont exclues de ce grand commerce spécialisé;

Considérant que l'étude d'incidences a pris comme hypothèse une mixité de commerces spécialisés et de commerces de petites tailles (40% Loisirs, 23% Equipement de la personne, 15% Multimédia, 8% Equipement de la Maison, 6% Alimentation - Horeca , 5% Evénementiel, 3% Hygiène - beauté - santé); que la proportion de surfaces allouées aux commerces spécialisés de plus de 500 m² était de environ 3/4 de la surface totale projetée;

Considérant qu'au vu du quota de nombre d'emplacements de parking prévu par m² du commerce, le projet ne répond pas à la typologie d'un centre commercial habituel;

Considérant que, par rapport aux shoppings centers habituels, le projet prévoit une plus grande proportion de cellules de plus de 500 m²;

Considérant que le projet veut se situer entre un "*retail park*" (parc d'activités commerciales) et un "*shopping center*" (centre commercial) traditionnel;

Considérant la demande exprimée lors de l'enquête publique de prévoir des commerces de proximité sur le site du côté du Familistère;

Considérant que la possibilité de prévoir une petite proportion de commerces alimentaires de type boulangerie, marchand de vin, épicerie serait opportune et compléterait l'offre commerciale d'un grand centre commercial;

Considérant que l'implantation de commerces alimentaires est conforme au PRAS pour autant que la superficie de ces commerces ne dépasse pas 2000m² par immeuble;

(…)

Considérant que la localisation de quelques commerces de proximité à hauteur du Familistère, tel que demandée lors de l'enquête publique, offre une possibilité d'articuler et d'ouvrir davantage les façades faisant face au Familistère;

(…)

4. en ce qui concerne l'affectation:

3.1 prévoir la possibilité d'implanter des commerces alimentaires mais limités à 2000m²;

Cette possibilité est bien prévue dans la demande.

3.2 prévoir des commerces de proximité, notamment du côté du Familistère;

Ceci est bien prévu dans la demande;

(…)

Considérant que les commerces, en leur qualité de complément usuel des grands commerces spécialisés, sont autorisés pour une superficie maximale de 2.000 m² par immeuble, pour autant :

1) qu'ils soient fondés sur des motifs sociaux ou économiques;

2) que les conditions locales le permettent;

3) qu'ils soient soumis aux mesures particulières de publicité;

Qu'en l'espèce, le projet prévoit le développement d'un pôle commercial d'une superficie de 61.543 m²; que l'attractivité du projet se justifie également par la prévision de commerces alimentaires et de commerces de proximité;

Que les conditions locales permettent l'implantation de commerces complémentaires au grand commerce spécialisé, de par l'étendue du site; que la réaffectation de l'ensemble du site participe d'un projet global dont font partie les commerces complémentaires aux grands commerces spécialisés de par l'attractivité qu'ils leur confèrent;

(…)

Considérant qu'au vu des éléments qui précèdent, les affectations projetées sont conformes au PRAS mais aussi au bon aménagement des lieux;

Considérant que le projet sera générateur d'environ 500 emplois (sans compter les 8084 m² d'activités productives amenant à presque 80 emplois), que le CEFL offre aujourd'hui un emploi à quelque 450 personnes et que le Familistère sera bientôt habité;

Qu'il participe par conséquent à l'accord de Gouvernement qui préconise "d'investir dans l'activité économique pour créer des emplois nouveaux ";

Qu'il participe en outre à la réaffectation d'un ancien site industriel qui, globalement, est considéré comme désaffecté; que le développement économique du projet en termes de création d'emploi est évident;

Que le projet participe en outre à la revalorisation du quartier;

Que la plus-value du projet dans ses aspects socio-économiques répond aux préoccupations de la Région;

Considérant que le projet permet la dépollution d'un ancien site industriel »;

Considérant que la critique du requérant concerne les surfaces que le projet affecte au commerce et leur qualification comme relevant du grand commerce spécialisé; que l'acte attaqué vise sous cette appellation un complexe regroupant des commerces non alimentaires, dont environ les trois quarts occupent chacun plus de 500 $m^2$ et les autres présentent une dimension inférieure;

Considérant que le PRAS ne destine aucune zone spécifiquement à l'implantation de centres ou complexes commerciaux, de grands commerces ou de grandes surfaces; que les centres commerciaux existant au moment de l'adoption du PRAS ont été inscrits dans les zones de forte mixité, ce qui ne préjuge pas d'une quelconque obligation pour le Gouvernement d'affecter systématiquement de tels centres dans cette même zone; que les prescriptions relatives aux diverses zones ainsi qu'au liseré de noyau commercial n'appréhendent pas spécifiquement l'existence d'ensembles commerciaux organisés; qu'elles déterminent des limites de superficie en distinguant le commerce, le commerce de gros, et le grand commerce spécialisé, ce dernier pouvant s'étendre le plus largement;

Considérant que le préambule du PRAS s'exprime à ce sujet dans les termes suivants :

« Considérant que de nombreux réclamants souhaitent la création d'une zone spécifique d'affectation pour les grands commerces ou, à défaut, la mise en liseré de toutes les grandes surfaces.

Que les mécanismes mis en place dans les prescriptions générales et particulières, à savoir les clauses de sauvegarde mais aussi et surtout, l'augmentation des seuils dans les zones de mixité, dans les ZA et les ZIU, répondent de façon satisfaisante aux craintes émises par les réclamants;

Que la Région entend maintenir une qualité de vie souhaitée par la majorité de la population, en mettant le commerce au service des citoyens et non l'inverse;

Que la création de zones spécifiques contredit cet objectif en ce qu'elle induirait un changement de comportement du chaland au détriment des commerces existants et de cette qualité de vie désirée par tous;

Que de plus, les zones réservées à une catégorie de commerces s'opposent à la conception de la mixité des fonctions que la Région a élaborée en vue d'une plus grande convivialité;

Que la décision de créer ces zones spécifiques reviendrait à admettre la réalisation de centres commerciaux périphériques de grande échelle à la façon française;

Que ces ghettos commerciaux ne présentent assurément ni d'avantages esthétiques, ni urbanistiques, ni qualitatifs;

Qu'enfin, de telles zones porteraient préjudice aux commerces de proximité et aux commerces de taille moyenne existants dans le centre ville et dans les quartiers commerçants des communes de la Région, alors même que l'objectif est de revitaliser les noyaux existants de la Région (*Moniteur belge* du 14 juin 2001, p. 20166);

Grand commerce spécialisé

Considérant qu'il convient, comme le suggèrent des réclamants et la Commission, de favoriser le développement du grand commerce;

Que si le grand commerce ne justifie pas la création d'une nouvelle zone d'affectation, il importe de le définir;

Qu'il résulte des réclamations et de l'avis de la Commission, que le commerce qui fait défaut au sein du projet de PRAS est le grand commerce spécialisé qui cherche des implantations sur de vastes terrains accessibles par la route et permettent de grands parkings (meubles, voitures, show-rooms);

Qu'il y a lieu comme le propose une majorité des membres de la Commission, de considérer que le commerce de détail spécialisé entre dans la définition du grand commerce spécialisé lorsque sa superficie est supérieure ou égale à 500 m² en vue de le distinguer du commerce;

Considérant qu'il n'y a pas lieu, comme le suggère une majorité des membres de la Commission, d'exclure de la notion de grand commerce spécialisé, les secteurs de l'équipement de la personne, de l'aménagement de la maison, des loisirs et de la culture;

Que cette proposition de la majorité des membres de la Commission n'est pas motivée et est empreinte d'ambiguïté, dans la mesure où elle paraît admettre une nécessaire complémentarité du grand commerce spécialisé avec les commerces implantés dans les noyaux commerciaux, pour, d'une part, justifier son implantation dans les zones mixtes, les zones de forte mixité et les zones administratives mais pour, d'autre part, exclure de cette notion certains secteurs spécialisés;

Alors que le grand commerce relevant des secteurs de l'équipement de la personne, de l'aménagement de la maison, des loisirs et de la culture est susceptible de favoriser le développement des petits commerces et/ou des noyaux commerciaux;

Considérant, par contre, qu'il y a lieu d'exclure de la définition du grand commerce spécialisé, les grandes entreprises de distribution relevant du secteur alimentaire vu l'offre suffisante en commerce de détail dans le secteur alimentaire, sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale;

Que les prescriptions particulières relatives aux zones mixtes, aux zones de forte mixité et aux zones administratives suffisent à garantir le maintien et le développement du commerce relevant du secteur alimentaire » (*Moniteur belge* du 14 juin 2001, pp. 20267-20268);

qu'il ressort de ces éléments que le Gouvernement a voulu permettre le développement de commerces de grande dimension dans plusieurs zones du PRAS, notamment les zones d'industries urbaines, plutôt que de créer des « ghettos commerciaux », mais qu'il n'a pas entendu décourager l'implantation de centres commerciaux; qu'une interprétation littérale du glossaire du PRAS quant à la définition du grand commerce spécialisé irait à l'encontre de cette intention en soumettant l'installation des centres commerciaux aux limites de superficie applicables au commerce en général, ce qui entraverait la création d'ensembles commerciaux;

que dans ce contexte, il y a lieu de considérer, comme il a été décidé dans l'arrêt n° 193.653, du 28 mai 2009, qu'un complexe commercial tel que celui qui fait l'objet de l'acte attaqué constitue, excepté les activités relevant du secteur alimentaire, un grand commerce spécialisé au sens du glossaire du PRAS;

Considérant que le requérant critique la motivation de l'acte attaqué au regard de l'article 5, 6°, du PRAS et plus généralement au regard des exigences du bon aménagement des lieux, motivation qu'il juge insuffisante sans mettre en

exergue des éléments précis; que l'acte attaqué, reprenant les certificats d'urbanisme et les avis des instances consultées, est très longuement motivé et justifie la compatibilité du projet avec le voisinage ainsi que son intégration dans l'environnement urbain; qu'il comporte des considérations précises sur l'aménagement des voiries, accès et zones de recul, sur le gabarit du projet et son architecture, sur l'implantation à distance des bâtiments existants et la dénivellation du terrain, sur les fonctions du site dans une optique de revitalisation urbaine ou de réhabilitation, sur le maintien d'éléments patrimoniaux compte tenu de la proximité du Familistère et d'un «immeuble emblématique» dénommé «la Cathédrale», sur l'accessibilité et la nature des activités en cause; que ces éléments constituent une motivation suffisante; que le moyen n'est pas fondé en sa deuxième branche;

Considérant, quant à la troisième branche, que l'acte attaqué autorise 2000 $m^2$ de commerces alimentaires en les considérant comme le complément usuel des autres affectations; qu'il résulte de l'examen de la deuxième branche du moyen que seuls les commerces alimentaires devaient faire l'objet de cet examen séparé;

Considérant que la prescription 5.3 du PRAS ne comporte qu'une énumération indicative du type de commerce susceptible d'être autorisé à titre de complément usuel; que rien ne s'oppose à ce que des commerces alimentaires soient appréhendés comme le complément du grand commerce spécialisé, affectation admise à titre principal, ni à ce que cette complémentarité réponde à des besoins plus larges que ceux des membres du personnel des entreprises présentes; que, comme le souligne l'intervenante, la plupart des centres commerciaux proposent une petite part de commerce alimentaire pour compléter leur offre commerciale et renforcer leur attractivité; qu'en outre, l'implantation de tels commerces répond en l'espèce à des demandes formulées lors de l'enquête publique pour que le complexe comporte des commerces de proximité; que sur ce point, la partie adverse a motivé sa décision comme suit (p. 29):

> « Qu'en l'espèce, le projet prévoit le développement d'un pôle commercial d'une superficie de 61.543 m²; que l'attractivité du projet se justifie également par la prévision de commerces alimentaires et de commerces de proximité;
>
> Que les conditions locales permettent l'implantation de commerces complémentaires au grand commerce spécialisé, de par l'étendue du site; que la réaffectation de l'ensemble du site participe d'un projet global dont font partie les commerces complémentaires aux grands commerces spécialisés de par l'attractivité qu'ils leur confèrent »;

Qu'elle a également motivé l'augmentation des superficies jusqu'à 2.000 m² par immeuble pour des raisons sociales ou économiques en indiquant (p. 12) que :

> «(…) la localisation de quelques commerces de proximité à hauteur du Familistère, tel que demandé lors de l'enquête publique, offre une possibilité d'articuler et d'ouvrir davantage les façades faisant face au Familistère»;

Que dès lors, la motivation adoptée permet de comprendre pourquoi l'autorisation sollicitée a été accordée; qu'elle permet aussi de considérer qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise et que les dispositions et principes dont la violation est dénoncée ont été respectés; que le premier moyen n'est pas fondé;

*VI. Deuxième moyen*

*A. Argumentation de la partie requérante*

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 138 du CoBAT, de l'effet utile de l'étude d'incidences, des principes de bonne administration et de précaution, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à l'obligation de motivation formelle des actes administratifs;

qu'en une première branche, il relève que l'étude d'incidences réalisée lors de la demande de certificat d'urbanisme concernait un projet de 49.482 m² comprenant 37.482 m² de commerces spécialisés, alors que le permis autorise un projet de 61.553 m² (+ 25 %) comprenant 51.459 m² (+ 38 %) de commerces spécialisés;

que dans la deuxième branche, il fait valoir que l'autorisation prévoit 1 emplacement de parking pour 37 m² tout en indiquant que le nombre habituel pour les complexes périphériques est de 1 pour 22 m² (centres commerciaux) ou de 1 pour 30 m² (parcs d'activités commerciales);

qu'en une troisième branche, il constate une diminution du nombre de places de parkings (de 1.740 dans le premier projet à 1.650) alors que la surface passe de 49.482 m² à 61.543 m², et cela sans qu'un complément d'étude ne soit imposé concernant les modifications en termes de périmètre, de mobilité et de stationnement; qu'il cite des extraits de l'étude et de la note explicative des amendements apportés lors de la seconde demande de certificat d'urbanisme :

> « Le projet envisage une surface brute totale de 61.552 m² et 1.653 emplacements de parking soit un ratio d'un emplacement pour 37 m². Ce ratio est plus faible que ceux généralement rencontrés pour les complexes commerciaux périphériques. Cependant, outre les éléments exposés ci-dessus, l'on soulignera que, vu la localisation du site en bordure du centre-ville et de sa desserte actuelle et future par les transports en commun et de leur potentiel de développement, ainsi que les améliorations pour les déplacements doux, le nombre est suffisant pour assurer les besoins de la clientèle. Cela va également dans le sens de la certification BREEAM que le projet souhaite obtenir »;

qu'il considère qu'Equilis n'a pas répondu à l'étude mais a modifié les plans sans motifs : l'étude recommande de ne pas augmenter la capacité de parking, Equilis la diminue sans justification; qu'il relève qu'Equilis reconnaît au contraire que le quota est inférieur à ceux habituellement retenus pour les grands centres commerciaux (1 place pour 22 m² soit, pour le présent projet, 2.797 places); que selon lui, la question du parking a été appréhendée en fonction d'une superficie de 49.482 m² alors que la surface est augmentée à 61.553 m² sans justification quant au problème du stationnement; qu'il en déduit que l'étude d'incidences, qui pointait déjà la faiblesse du projet sur le parking, est vidée de son effet utile eu égard à ces changements

substantiels; qu'à titre de comparaison, il cite les exemples du *Westland shopping center* (37.500 m² et 2.000 places de parking) et le *Basilix shopping center* (35.744 m² et 2.000 places de parking);

qu'il dénonce aussi une violation de l'article 138 du CoBAT qu'il reproduit : le projet n'a été ni retiré, ni maintenu, et il n'a pas non plus été amendé pour répondre aux conclusions de l'étude d'incidences; qu'il considère qu'en vertu du principe de bonne administration et dans la mesure où toute administration doit être correctement éclairée sur les incidences du projet, une nouvelle étude ou un complément d'étude devait être exigé; que selon lui, en vertu du principe de précaution, le projet modifié devait être refusé eu égard à l'absence de motivation;

qu'en réplique, il réfute l'argument selon lequel la s.a. Equilis aurait mis en œuvre les alternatives 1b et 2c envisagées dans l'étude, et lui fait grief de ne pas avoir suivi toutes les recommandations de l'étude en terme de nombre d'emplacements de parking; qu'il cite le passage de l'étude concernant l'alternative 1b (création d'un étage commercial de 11.000 $m^2$ de plain-pied avec le quai des Usines), préconisant une mesure complémentaire et nécessaire à prévoir en cas de prise en compte de cette alternative :

> « En revanche, cette alternative nécessite la création d'un niveau de parking supplémentaire au niveau -2 de 420 places pour compenser la diminution des parkings au niveau 0 d'une part et l'augmentation des besoins résultant de l'accroissement des surfaces commerciales de 3.000 m² d'autre part »;

qu'il ajoute que l'étude retient à titre d'inconvénient le fait que cette alternative 1b engendre un accroissement de 6 % du trafic à l'origine et à destination du site par rapport au projet décrit dans le cadre de la demande de certificat; que, quant à l'alternative 2b (lire 2c) (implanter 3.000 m² d'activités productives de type industriel et 3.000 m² d'activités artisanales au niveau 0), il prétend que l'étude « attire l'attention sur la nécessité de devoir construire un niveau de parking souterrain (-2) de 440 places supplémentaires tout en indiquant (tout comme dans l'alternative 1 b) que cette alternative aura pour effet d'accroitre de 6% le trafic à l'origine et à destination du site par rapport au projet initial»;

qu'il reproduit des tableaux qu'il extrait d'un document intitulé «Amendements-note explicative p. 15/36» et relève que :

- la s.a. Equilis n'a pas respecté les recommandations de l'étude d'incidences en prévoyant, pour un projet de 61.552 m², 1.653 places de parking alors que l'étude préconise pour un projet de 58.500 m², 1.860 places de parking, et cela sans justification ni dans la note explicative ni dans l'acte attaqué;
- la diminution de trafic de 5 % avancée par la s.a. Equilis n'est pas justifiée alors qu'elle est en totale contradiction avec les conclusions de l'étude (augmentation de trafic de 6 %), tout en affirmant que «compte tenu de la modification des données, les conclusions de l'auteur de l'étude en termes de charge du trafic ne sont plus pertinentes»;

qu'il conclut que la diminution du nombre de places de parking ne peut être justifiée par la simple prise en compte des deux alternatives précitées, que les parties adverses ne peuvent être suivies lorsqu'elles affirment que l'étude d'incidences a pris en compte les incidences sur la mobilité du projet amendé, et que, partant, l'article

138 du CoBAT imposait de réaliser une nouvelle étude ou, à tout le moins, un complément à la première;

que dans son dernier mémoire, il soutient que le bénéficiaire du permis a décidé des options à prendre mais sans lien avec les alternatives analysées dans l'étude d'incidences; qu'il indique que les alternatives lb et 2c n'auraient pas été suivies dès lors que :
- l'alternative lb porte sur la création d'un étage commercial au niveau 0 en lieu et place du parking initialement prévu et, pour compenser, la réalisation d'un niveau de parking supplémentaire;
- l'alternative 2c porte sur l'implantation de 3.000 $m^2$ d'activités productives et 3.000 $m^2$ d'activités artisanales sur base de l'alternative lb;
qu'il constate que le projet autorisé comprend 1.653 emplacements pour une superficie de 61.552 $m^2$ alors que l'étude d'incidences préconisait 1.860 emplacements pour 58.500 $m^2$; qu'il conclut que rien ne permet de comprendre, à l'examen de l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles le projet réduit de 200 le nombre d'emplacements de parking par rapport aux recommandations de l'étude d'incidences;

*B. Appréciation du Conseil d'État*

Considérant que l'article 138 du CoBAT dispose comme suit :

> « Le demandeur est présumé maintenir sa demande à moins que dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision par laquelle le comité d'accompagnement, ou à défaut le Gouvernement, clôture l'étude, il avise l'Administration de sa décision :
>
> 1° soit de retirer sa demande;
> 2° soit de l'amender en vue d'assurer la compatibilité du projet avec les conclusions de l'étude d'incidences. »;

Considérant qu'en l'espèce, le projet initial portait sur 40.382 $m^2$ affectés en totalité au commerce, et proposait 1740 emplacements de parking; que l'étude des incidences du projet sur l'environnement porte sur cette demande initiale ainsi que sur un certain nombre d'alternatives dont certaines impliquent des changements très importants, tant en termes d'architecture que d'occupation des bâtiments, ainsi que des augmentations des surfaces commerciales;

que l'étude aborde systématiquement la question du nombre d'emplacements de stationnement et détaille les mesures préconisées à cet égard ainsi que les pertes et compensations prévisibles dans les alternatives étudiées; qu'elle relève que le projet ne devrait pas soulever de difficultés en termes de mobilité proprement dite et comprend également, à propos du stationnement, les considérations générales suivantes :

> « Compte tenu de nos hypothèses, on peut donc estimer qu'en dehors de difficultés pour trouver un emplacement dans le parking durant les périodes de fortes affluences le samedi, la clientèle jouira la majeure partie du temps de places libres.

Aucun stationnement n'est présent sur les voiries à proximité du site, le report de stationnement en voirie n'est donc pas possible. Sur base de ces estimations et de ce constat, le dimensionnement du parking constitue une contrainte majeure pour la fréquentation du centre commercial le samedi durant les heures de pointes de l'après-midi si la part modale en faveur de la voiture est telle qu'envisagée ici. Dans cette optique peu durable, la création d'une poche de parking de 280-300 places supplémentaires semble nécessaire.

Cependant, en conformité avec les objectifs de la Région en matière de réduction des déplacements automobiles, cette augmentation de la capacité de parking du site n'est pas retenue.

Il convient au contraire d'envisager des mesures volontaristes permettant de réduire au maximum les déplacements automobiles en direction du site projeté, à l'égard des employés du site d'une part mais également des clients d'autre part.

Ces mesures devront inciter les usagers du site à emprunter les transports en commun, et notamment les deux lignes de tram les plus efficaces qui le desservent déjà actuellement et à plus long terme la gare RER/TGV de Schaerbeek-Voyageur. (p. 475);

(…);

Du point de vue des incidences du projet sur le stationnement, selon les hypothèses maximalistes adoptées, l'offre en stationnement projetée devrait permettre de répondre à la demande en semaine. En revanche, celle-ci apparaît trop limitée par rapport à la demande estimée le samedi pendant les périodes de forte affluence. Cependant, aucun report en voirie n'est possible (absence de stationnement en voirie). Au regard de cette analyse, le présent chapitre recommande de ne pas augmenter la capacité du parking projeté mais de mettre en œuvre des mesures visant à favoriser l'emploi des transports en commun et du vélo pour se rendre sur le site (au niveau des futurs employés et de la clientèle). Il recommande notamment à ce sujet d'augmenter sensiblement la capacité du site en stationnement pour vélos à 155 places » (p. 796);

que les mesures complémentaires mentionnées dans l'étude à propos des alternatives doivent se lire en relation avec ces indications générales; qu'il en ressort que l'auteur de l'étude estime qu'en raison de l'absence de risque de report de stationnement en voirie, l'appréciation des besoins en stationnement est essentielle pour la fréquentation du site, mais qu'elle peut varier en fonction de choix à poser; qu'il recommande des mesures incitant à recourir aux modes de déplacement doux ainsi que des aménagements techniques optimisant l'utilisation des emplacements;

Considérant que la note explicative des amendements, jointe à la seconde demande de certificat d'urbanisme, explique que le demandeur a introduit des modifications combinant trois des alternatives recommandées par l'auteur de l'étude (page 4), augmentant ainsi la surface du projet à 61.552 $m^2$ dont 56.271 affectés au commerce et le solde à des activités artisanales; que les modifications ainsi apportées au projet initial sont bien introduites afin de rendre la demande compatible avec les conclusions de l'étude d'incidences et qu'elles s'inscrivent dans une correcte application de l'article 138 du CoBAT;

qu'en ce qui concerne le stationnement, les conséquences des modifications ne coïncident pas avec les pertes et compensations présentées dans l'étude d'incidences et aboutissent à un nombre total inférieur; que la note explicative justifie cette

diminution du nombre d'emplacements de stationnement en-deçà des prévisions de l'étude d'incidences par une attitude volontariste liée au souci de ne pas accroître les incidences du projet sur la circulation (page 31), ce nombre étant jugé suffisant pour répondre aux besoins de la clientèle (p. 36);

Considérant que tant le fonctionnaire délégué que le collège des bourgmestre et échevins ont appréhendé cet aspect du projet, en récapitulant l'évolution des surfaces concernées et en cernant notamment, dans les termes suivants, la problématique du stationnement :

*Avis du fonctionnaire délégué*

« Considérant que l'étude d'incidences montre que, malgré l'intensité des flux, les simulations ne témoignent d'aucun blocage au droit du nouvel ovale-point; que les simulations de l'étude d'incidences ont été effectuées sur base d'hypothèses maximalistes en ne tenant pas compte d'une modification des comportements en termes de mobilité qui limiteront le trafic automobile, que les vélos et les transports en commun augmenteront significativement à l'horizon de la réalisation du projet;

Considérant que la demande porte sur 1.653 emplacements de parking, qu'eu égard à l'ampleur du projet, ce nombre d'emplacements de parking est inférieur aux quotas généralement observés (Shopping = 1 emplacement/22m² ; Retail = 1 emplacement/30 m²; projet 1 emplacement /37m²);

Considérant que l'étude d'incidences rapporte que (…); que cependant l'étude d'incidences ne recommande pas l'augmentation de la capacité de parking mais la favorisation de l'utilisation des modes de mobilité douce; que le certificat d'environnement prévoit d'ailleurs la réduction de la part modale de la voiture de 50% et qu'un plan d'action a été joint à la demande de permis d'environnement à cet effet;

Considérant que la localisation du site et sa desserte en transport en commun permettent de prévoir un quota inférieur à ceux généralement observés ; que l'étude d'incidences conclut en ce sens;

Considérant que la totalité des emplacements pour voitures se trouve en sous-sol ; Considérant que conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, la demande de permis d'urbanisme comprenait initialement 180 places pour vélo dans le parking souterrain ainsi que 80 emplacements protégés (abri) répartis au rez-de-chaussée; que le certificat d'environnement a imposé que le nombre de places de parking soit porté à 265; que les plans complémentaires déposés le 1/2/2012 comprennent donc 65 emplacements pour vélo dans le parking souterrain, à proximités desquels se trouvent des douches et vestiaires, et 200 emplacements répartis à l'extérieur »;

*Permis attaqué*

« Considérant plus particulièrement que le Collège considère que la transformation de la piste cyclable prévue le long de la voirie de desserte jusqu'au CEFL en un cheminement cyclo-piéton tel qu'imposé par le Fonctionnaire Délégué permettra à tous les modes doux de rejoindre aisément le CEFL depuis le rond-point régional;

(…)

Considérant que le projet est implanté à l'angle de deux voiries régionales importantes constituées de l'axe de moyenne ceinture qu'est le boulevard Lambermont se prolongeant sur le Pont Van Praet et du quai des Usines;

Considérant que sur ces deux voiries se trouvent des axes de lignes de tram qui circulent a haute fréquence;

Considérant que la mobilité douce est privilégiée et sécurisée sur et autour du site;

Considérant que pour les voitures, l'accès principal au pôle commercial se fera via une voirie de desserte privée faisant l'objet de la demande de certificat et devant se raccorder au boulevard Lambermont;

Considérant que les voies d'accès pour voitures et camions se trouvent en périphérie du site et que les cheminements pour piétons et cyclistes sont au maximum séparés des itinéraires pour véhicules motorisés;

Considérant que l'étude d'incidences montre que, malgré l'intensité des flux, les simulations ne témoignent d'aucun blocage au droit du nouvel ovale-point ; que les simulations de l'étude d'incidences ont été effectuées sur base d'hypothèses maximalistes et ne tenant pas compte d'une modification des comportements en termes de mobilité qui limiteront le trafic automobile ; que les vélos et transports en commun augmenteront significativement à l'horizon de réalisation du projet;

Considérant que la totalité des emplacements pour voitures se trouve en sous-sol;

Considérant que pour le pôle commercial le quota du parking est inférieur par rapport à ce qu'on retrouve généralement pour des complexes commerciaux périphériques (Shopping 1 emplacement/22 m², Retail 1 emplacement/30 m², projet 1 emplacement /37 m²);

Considérant que, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, 180 places pour vélo sont prévues dans le parking souterrain ainsi que 80 emplacements protégés (abri) répartis au rez-de-chaussée ; que le certificat d'environnement a imposé que le nombre de places soit porté à 265 ; que les plans complémentaires déposés le 1/2/2012 comprennent donc 65 emplacements pour vélo dans le parking souterrain, à proximité desquels se trouvent des douches et des vestiaires, et 200 emplacements répartis à l'extérieur;

(…) » ;

Considérant qu'il ressort de ces éléments que l'autorité a été éclairée sur les incidences du projet et qu'elle a pu se prononcer en connaissance de cause, en faisant le choix de limiter le nombre d'emplacements de stationnement et d'encourager le développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture; qu'elle a ainsi exprimé les raisons pour lesquelles elle acceptait le nombre d'emplacements prévu; que l'étude d'incidences et les deux enquêtes publiques ont permis au public de faire valoir utilement ses observations, la demande de permis d'urbanisme portant d'ailleurs finalement sur une surface commerciale légèrement inférieure à celle qui était prévue dans la deuxième demande de certificat d'urbanisme; que le requérant n'identifie aucune lacune qui aurait compromis la participation effective du public à la procédure de décision; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

*VII. Troisième moyen*

*A. Argumentation de la partie requérante*

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation «de la compétence de l'auteur de l'acte», de l'effet utile de l'étude d'incidences, du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la

violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il considère que c'est à tort que la partie adverse a écrit que le projet est compatible avec le PRAS démographique du 29 mars 2012 et qu'il n'hypothèque pas le développement futur de la zone Schaerbeek-formation; qu'il fait valoir en ce sens les éléments suivants :

- l'étude d'incidences s'est déroulée du 13 juillet 2009 au 7 mai 2010, si bien qu'elle n'a pu étudier ces questions;
- le PRAS démographique vise à créer du logement;
- selon le préambule du projet de PRAS démographique, «il s'indique, dans le cadre de projets de grande ampleur, de promouvoir la réalisation de projets mixtes présentant une proportion importante de logements»;
- ce même préambule indique, à propos de la zone du canal et de l'îlot situé entre le quai des Usines et le boulevard Lambermont :
  «3. Considérant, tout d'abord, que les études réalisées dans le cadre de la réalisation du PRDD font le constat que la zone du canal est destinée à jouer à l'avenir un rôle plus central dans la Région et qu'elle connaît un développement tant du point de vue démographique, que de sa mobilité et de support au développement économique;
  Qu'il a été constaté que la zone centrale du canal connait un grand nombre de conversions vers le logement, ce qui est beaucoup moins le cas des zones nord et sud; que ce phénomène s'explique par la forte pression démographique à laquelle est soumis l'ancien tissu industriel du centre de la Région;
  (...)
  Considérant que l'îlot sis à Bruxelles entre le quai des Usines, le boulevard Lambermont et le chemin de fer est actuellement affecté pour une grande partie en zone d'activités portuaires et de transport et pour une plus petite partie en zone d'industries urbaines;
  Que la zone d'activités portuaires fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'étude relative à l'élaboration du schéma directeur de Schaerbeek-Formation;
  Que cette étude, dans sa version du 17 février 2011, envisage l'aménagement du tissu urbain mixte sur cette zone (...)»;

qu'il soutient que le Gouvernement a prévu de transformer la zone d'activités portuaires et de transport sur laquelle se développe une partie du projet litigieux en zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU), et que ni le projet de modification du PRAS ni le permis litigieux n'envisagent la compatibilité du projet avec ce changement d'affectation; que selon lui, la mixité fonctionnelle, et donc la création de logements dans la zone, auront une incidence certaine sur le développement de la zone avoisinante, la mobilité et le stationnement; qu'il observe que le projet ne prévoit pas de création de logements et estime qu'un complément d'étude d'incidences aurait dû être sollicité; qu'il ajoute que ce n'est pas à la ville de Bruxelles de se prononcer sur une telle compatibilité, *a fortiori* sans motiver sa décision, et que ce faisant elle excède ses compétences;

qu'en ce qui concerne Schaerbeek-Formation, il constate que le projet de réaliser un schéma directeur était connu mais que l'étude d'incidences est quasi muette sur la compatibilité retenue dans la décision attaquée; qu'il décrit les affectations envisagées dans ce schéma directeur en cours d'élaboration, comprenant «l'implantation d'une plateforme logistique multimodale reliant le rail à l'eau, à la route et même à l'aéroport tout proche et d'accueillir de grands équipements majeurs sans nuisance pour les riverains et un quartier d'habitat durable» et prévoyant notamment «l'implantation d'équipements de grande envergure, le renforcement de la fonction résidentielle, l'amélioration de la mobilité et la verdurisation du site»; que

selon lui, en considérant que le projet n'hypothèque pas le développement futur des terrains concernés par le futur schéma-directeur, la décision manque en droit et en fait et la ville de Bruxelles a excédé ses compétences;

qu'en réplique, le requérant insiste sur l'absence de logements dans le projet et l'absence de motivation sur ce point, alors que le changement de destination de la zone d'activités portuaires et de transport en ZEMU implique l'instauration d'une mixité fonctionnelle et notamment l'implantation de logements; qu'en ce qui concerne Schaerbeek-Formation, il considère que la motivation est lacunaire et ne permet pas d'apprécier si le développement de celui-ci sera compatible avec le projet litigieux; que selon lui, il «n'est pas acceptable que l'acte attaqué ne contienne pas un mot de motivation quant à ce projet, alors que celui-ci fait déjà l'objet de mesures concrètes et qu'il va fondamentalement modifier la dynamique de cette partie de Bruxelles»;

que dans son dernier mémoire, il allègue une erreur manifeste d'appréciation dès lors que la nouvelle affectation de la zone d'activités portuaires et de transports en ZEMU était connue de la partie adverse et que celle-ci n'a pas tenu compte de la prescription 9*bis* du PRAS modifié, imposant qu'au minimum 40 % de la superficie de plancher de tout projet de plus de 10.000 $m^2$ soit affectée au logement; qu'il considère que l'acte attaqué devait comporter une motivation expresse sur ce point; qu'à propos du schéma directeur Schaerbeek-Formation, il répète son argumentation antérieure;

*B. Appréciation du Conseil d'État*

Considérant que le moyen est obscur en ce qui concerne l'argumentation relative au PRAS démographique, puisque le requérant reproche à la fois à la partie adverse de ne pas avoir tenu compte de cette modification et d'être incompétente pour apprécier la compatibilité du projet avec ses prescriptions;

Considérant, en tout état de cause, que les autorités amenées à examiner une demande de permis d'urbanisme doivent se prononcer sur le respect des plans qui ont valeur réglementaire; qu'en l'espèce, la modification dite PRAS démographique résulte 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, qui a été publié au *Moniteur belge* du 29 novembre 2013 et n'était donc pas encore entré en vigueur au moment où l'acte attaqué a été adopté; que, par ailleurs, l'article 194, § 1er, alinéa 2, 1° du CoBAT permet le rejet de demandes lorsque le Gouvernement a décidé la modification du plan régional d'affectation du sol pour la parcelle qu'elles concernent;

Considérant que l'acte attaqué indique à ce sujet :

«Considérant que le projet se localise à l'angle du quai des Usines et du boulevard Lambermont;

Considérant que le projet se situe en zone d'activités portuaires et de transport, en zone d'industries urbaines et en espace structurant du plan régional d'affectation arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que, dans le projet de modification partielle du PRAS arrêté par le Gouvernement le 29 mars 2012, la zone d'activités portuaires et de transport sur laquelle se développe partiellement le projet devient une zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU); que la plus grande mixité prévue dans les ZEMU est compatible avec le projet;

Considérant que, dans le projet de modification partielle du PRAS arrêté par le Gouvernement le 29 mars 2012 et actuellement à l'enquête publique, la zone d'activités portuaires et de transport sur laquelle se développe partiellement le projet devient une zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU); que la plus grande mixité prévue dans les ZEMU est compatible avec le projet»;

qu'ainsi, la partie adverse a tenu compte du projet d'arrêté, seule donnée à laquelle elle pouvait avoir égard, et qu'elle a estimé que la demande de permis n'entrait pas en contradiction avec les prévisions de ce projet; que cette appréciation n'excède pas ses compétences;

que seule la partie du site affectée précédemment en zone d'activités portuaires et de transport est concernée par la modification introduite par le PRAS démographique; que ni les prescriptions du projet de PRAS démographique, ni celles de l'arrêté qui l'adopte, ne font obstacle aux aménagements prévus dans la zone considérée (soit uniquement l'aménagement de voirie et la reconstruction d'un entrepôt préexistant); que la partie adverse n'avait pas à motiver l'absence de réalisation de logements s'agissant d'un projet qui comportait uniquement, dans la zone nouvellement affectée en ZEMU, de telles opérations;

que le moyen critique aussi l'absence de prise en considération des développements futurs du quartier qui seraient fondés sur les prescriptions nouvelles relatives à la ZEMU; qu'il s'agit là d'un élément qui restait aléatoire lors de l'adoption de l'acte attaqué; qu'il résulte de la prescription 9*bis* du PRAS que les ZEMU sont affectées principalement aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises et qu'elles ne sont pas nécessairement vouées à un développement important de logements; que le préambule de l'arrêté du 2 mai 2013 adoptant le PRAS démographique indique expressément que les commerces de proximité et les grands commerces spécialisés peuvent être installés tant en ZEMU que dans les zones contigües à une ZEMU (*Moniteur belge* du 29 novembre 2013 3e édition, respectivement pages 94.038 et 94.098) et mentionne l'acte attaqué comme concourant à assurer «le développement d'un quartier mixte complémentaire aux développements potentiels attendus sur le site voisin» (page 94.098); que pour le surplus, l'examen des incidences du projet sur l'environnement devait s'opérer en fonction des éléments d'appréciation disponibles au moment où elle a eu lieu, ce qui a été fait, et qu'aucun complément n'était requis;

qu'en ce qui concerne le projet de schéma directeur Schaerbeek-Formation, l'étude d'incidences précise les éléments d'information disponibles à l'époque à propos de ce schéma directeur, qui ne constitue pas un instrument planologique légalement organisé; que l'étude évalue comme suit (pp. 223-225) la compatibilité entre le projet et les orientations du schéma directeur :

> « Si aucun scénario n'est donc encore retenu par le Gouvernement, un entretien avec les auteurs de projet a été organisé par ARIES C.*(note : auteur de l'étude d'incidences)* afin de juger de la compatibilité du projet Equilis, avec la vision des urbanistes travaillant à plus long terme sur l'ensemble de la zone de Schaerbeek-Formation.
>
> De cet entretien résultent les éléments suivants :
>
> Les auteurs de projet s'interrogent sur l'impact en terme de mobilité du projet Equilis dans la mesure où celui-ci ouvrirait ses portes avant le développement du restant de la zone de Schaerbeek-Formation constituant, selon eux, le seul levier permettant d'envisager l'amélioration nette de l'accessibilité en transports en commun de la zone à long terme;
>
> Les potentialités de la zone en termes de desserte en transports en commun étant jugées exceptionnelles à long terme (possibilité de créer des gares RER desservies par la quasi totalité des lignes RER de la Région…), l'implantation dans la zone d'un centre commercial accessible majoritairement en voiture est jugé comme préjudiciable au développement ultérieur de la zone selon un profil plus durable (la volonté de la Région Bruxelles-Capitale étant notamment de créer dans la zone un équipement "zéro émission", comme il figurait dans le cahier des charges).
>
> Dans la même thématique, les auteurs de projet s'interrogent sur la durabilité, à terme, du nouveau rond-point au droit du carrefour entre l'avenue de Vilvorde et le boulevard Lambermont dans la mesure où le schéma directeur aura pour objectif de diminuer les ruptures urbaines dans la zone en réduisant notamment (et dans la mesure du possible) la place accordée aux infrastructures routières et en les rendant plus "franchissables/perméables",
>
> Sur la programmation, si le développement des commerces n'est en rien incompatible avec le développement de la zone de Schaerbeek-Formation et notamment la volonté d'y implanter de grands équipements (stade multifonctionnel, salle de concert, salle omnisport,…), le développement de ces commerces est envisagé, par les auteurs du schéma directeur, en parallèle et en concomitance avec le reste du programme. De cette façon ces grandes infrastructures et les commerces pourront se renforcer; en outre, la valeur foncière dégagée du développement commercial pourra même constituer une des sources de financement de ces grands équipements; à cet égard le projet Equilis pourrait constituer une concurrence aux commerces projetés par le schéma directeur à plus long terme.
>
> Enfin la valeur patrimoniale du site des anciennes Usines Godin est soulignée dans la description de la situation existante, mais celle-ci devrait, selon les auteurs du schéma directeur, être considérée dans sa globalité. A ce titre le classement du seul Familistère apparaît selon eux inapproprié. Selon les auteurs de projets de ce schéma directeur, le scénario de développement devra donc partir du maintien et de la réaffectation de l'entièreté de ce site à grande valeur historique et symbolique. Ceci ne doit pas bloquer le potentiel d'un développement commercial de haute qualité, comme il a déjà été montré dans plusieurs exemples (Bercy Village à Paris notamment)»;

que tant les éléments relatifs à l'accessibilité que ceux qui concernent la valeur patrimoniale de certaines parties du site (immeuble Cathédrale) ont été pris en considération de manière déterminante dans les conclusions de l'étude;

Considérant que l'acte attaqué indique à propos du projet de schéma-directeur :

> «Considérant que le projet tient compte de tous les développements connus à ce jour; qu'en ce qui concerne Schaerbeek-Formation, le projet n'hypothèque pas le développement futur de la zone et ce d'autant plus que le rond-point projeté permet d'accéder plus facilement au site de Schaerbeek-Formation »;

qu'il rencontre dans les termes suivants l'objection formulée en ce sens par la Commission royale des monuments et sites dans son avis défavorable :

> « Le projet de schéma directeur de Schaerbeek-Formation n'a pas encore été adopté à ce jour. Il s'agit en outre d'un instrument purement indicatif qui, contrairement au présent projet, n'a pas fait l'objet d'une évaluation préalable des incidences sur l'environnement.
>
> Le présent projet n'hypothèque en tout état de cause pas ce schéma directeur dans la mesure où 1. le projet proposé constituera un élément repère significatif et contemporain et 2. le rond-point projeté sur la voirie régionale permettra d'accéder plus facilement à l'éventuel futur quartier qui se développera sur le reste d'îlot.
>
> Plus précisément, la voirie de desserte projetée a justement été prévue pour pouvoir desservir cet éventuel nouveau quartier. Quant à la remise à ciel ouvert de la Senne, comme expliqué dans les motifs du certificat d'urbanisme, celle-ci passe plusieurs mètres plus bas que le niveau naturel du terrain, ce qui empêche sa mise en valeur à cet endroit.»;

Considérant qu'il résulte de ces éléments que la partie adverse, dûment éclairée par l'étude d'incidences, a tenu compte des éléments disponibles au moment où elle a statué et qu'elle a motivé avec soin les choix qu'elle opérait; que le requérant n'établit aucune inexactitude ou erreur manifeste d'appréciation qui entacherait les motifs ainsi exprimés; que le troisième moyen n'est pas fondé,

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

**Article 1er**.

La requête est rejetée.

**Article 2**.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e^ chambre, le onze octobre deux mille dix-sept par :

| | | |
|---|---|---|
| M. | Michel LEROY, | président de chambre, président, |
| M. | Imre KOVALOVSZKY, | président de chambre, |
| M^me^ | Diane DÉOM, | conseiller d'État, |
| M^me^ | Nathalie ROBA, | greffier. |

Le Greffier, Le Président,

Nathalie ROBA Michel LEROY