

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n<sup>o</sup> 240.873 du 1<sup>er</sup> mars 2018

217.452/XV-2928

En cause : **1. l'a.s.b.l. Atelier de Recherche et d'Actions Urbaines,**  
**2. l'a.s.b.l. Inter-Environnement Bruxelles,**

ayant toutes deux élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Jacques SAMBON, avocat,  
rue des Coteaux 227  
1030 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

**la s.a. Rue Royale,**  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> France MAUSSION  
et Olivier DI GIACOMO, avocats,  
rue de Loxum 25  
1000 Bruxelles.

---

*I. Objet du recours*

Par une requête introduite le 2 novembre 2015, l'a.s.b.l. Atelier de Recherche et d'Actions Urbaines et l'a.s.b.l. Inter-Environnement Bruxelles demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 12 août 2015 pour un bien sis rue Royale 161 à 173, chaussée de Haecht 2, rue Traversière 2, rue de la Comète 1 et rue Brialmont 11, et visant à rénover l'église et les bâtiments sis 169 à 173 rue Royale, 2 à 6 de la chaussée de Haecht et le bâtiment situé rue Brialmont 11, démolir et reconstruire le bâtiment sis 8 chaussée de Haecht et 2 rue Traversière en conservant les façades et démolir le bâtiment sis 167 rue Royale et les garages rue de la Comète, afin de réaliser un hôtel de 75 chambres et de créer 77 logements [...].

## *II. Procédure*

Une ordonnance du 18 avril 2016 a accueilli la requête en intervention introduite le 30 décembre 2015 par la s.a. RUE ROYALE.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Marc JOASSART, 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 19 janvier 2018, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 20 février 2018 à 9 heures 30.

M<sup>me</sup> Diane DÉOM, conseiller d'État, a fait rapport.

M<sup>e</sup> Jacques SAMBON, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M<sup>e</sup> Morgane BORRES, *loco* M<sup>e</sup> Frédéric DE MUYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Olivier DI GIACOMO, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Marc JOASSART, premier auditeur, a été entendu en son avis.

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

## *III. Faits*

Le 23 août 2007, la société anonyme BUILDING ET ENGINEERING ROSEBUD HERITAGE - RUE ROYALE introduit une demande de permis d'urbanisme pour «transformer un site abandonné avec église + couvent et bâtiments annexes en hôtel, spa, brasserie, centre de conférence et parking». Le projet prévoit la démolition de bâtiments, la construction et la transformation avec modification de volume de bâtiments, la modification de la destination du bien bâti, la création de 177 emplacements de stationnement et l'abattage de trois arbres à haute tige dont un

platane centenaire.

Parallèlement, une demande de permis d'environnement de classe I.B est introduite pour le parking de 177 places et les ventilateurs.

Le permis délivré le 7 juillet 2009 par le collège des bourgmestre et échevins suite à cette demande est annulé par l'arrêt n° 205.601 du 22 juin 2010.

Le 29 novembre 2013, la s.a. RUE ROYALE introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme visant à rénover l'église et les bâtiments sis rue Royale, n° 169 à 173, chaussée de Haecht, n° 2 à 6 et rue Brialmont, n° 11, à démolir et reconstruire le bâtiment sis chaussée de Haecht, n° 8 et rue Traversière, n° 2 en conservant les façades et démolir le bâtiment sis rue Royale, n° 167 et les garages sis rue de la Comète, afin de réaliser un complexe hôtelier de 75 chambres et de créer 77 logements.

Le projet est soumis à rapport d'incidences en vertu de l'article 142 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) et de l'annexe B dudit code, points n° 4 (forages en profondeur, notamment les forages géothermiques), n° 20 (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²), n° 24 (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisateurs de ces équipements (salle *lounge* au rez Comète, *ballroom* au +2 et *wellness*) et n° 26 (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques : la demande prévoit un parking souterrain de 195 emplacements commun à l'hôtel et aux logements).

Il déroge aux articles 3 (implantation de la construction - mitoyenneté), 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I<sup>er</sup> du R.R.U., à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du R.R.U., aux articles 5 (caractéristiques de la rampe), 6 (sortie de secours pour la rue Traversière), 10 (portes intérieures pour les chambres B01, B11, B21, B31, B41, B51) et 11 (ascenseur - mezzanine et espace enfant) du Titre IV du R.R.U., à l'article 18 (hauteur libre de l'aire de livraison) du Titre VIII du R.R.U. ainsi qu'à l'article 2 (revêtement des façades) du chapitre 1<sup>er</sup> du Titre II du R.C.U.

Le 28 mars 2014, il est accusé réception de la demande de permis.

Une enquête publique est organisée du 9 au 24 juin. Elle donne lieu à 12 réclamations. Le 4 juillet, la commission de concertation rend un avis favorable conditionnel.

Le 10 septembre, sur la base de l'article 191 du COBAT, le fonctionnaire délégué invite le demandeur à produire des plans modificatifs répondant aux conditions prévues dans l'avis de la commission de concertation ainsi qu'un complément au rapport d'incidences.

Le 15 septembre, des plans modifiés ainsi qu'un complément au rapport d'incidences sont déposés.

Une deuxième enquête publique est organisée du 29 septembre au 13 octobre. Elle donne lieu à 4 réclamations. Le 21 octobre, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel. Le 28 octobre, le collège des bourgmestre et échevins fait de même.

Le 12 août 2015, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme.

La décision du fonctionnaire délégué précise en ce qui concerne le respect de la prescription 0.12 du PRAS :

« la demande est également conforme à la prescription 0.12 du PRAS; que la demande prévoit la suppression de logements; que le demandeur a opté pour le mode de compensation repris au point 1° de la prescription 0.12 consistant à maintenir au moins la même superficie de logements dans la zone; qu'il ressort de la note explicative du projet établie par le demandeur, que la superficie de plancher du couvent reprise dans la demande de permis d'urbanisme du 20 août 2007 de la société Building & Engineering - ayant donné lieu au permis d'urbanisme du 7 juillet 2009 annulé par l'arrêt n° 205.801 du 22 juin 2010 du Conseil d'État - est erronée; qu'il résulte des calculs établis par géomètre-expert mandaté par le demandeur et des documents produits par lui que la superficie de logements supprimés est de 6.787,9 m<sup>2</sup>; que l'autorité délivrante a analysé et vérifié les calculs établis par le demandeur ainsi que les documents produits par lui; qu'après vérification, elle valide les calculs faits et marque accord sur la hauteur de la compensation en logements nouveaux à devoir réaliser; que, par conséquent, le titulaire du permis est tenu, conformément à la prescription 0.12 du PRAS de compenser la suppression des logements existants par la construction d'une surface de 6.787,9 m<sup>2</sup> de nouveaux logements dans la zone; que le projet prévoit la construction de 7.307,9 m<sup>2</sup> de logements sur le site, soit une superficie supérieure de 520 m<sup>2</sup> à la surface à compenser; que le projet est donc conforme à la prescription 0.12 du PRAS».

Le fonctionnaire délégué ajoute ce qui suit en ce qui concerne les charges d'urbanisme :

« Attendu que le projet entre dans le champ d'application de deux hypothèses d'imposition obligatoire de charges d'urbanisme, à savoir l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, e) et 2<sup>o</sup>, de l'arrêté du 26 septembre 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme;

Que l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> de l'arrêté susvisé prévoit qu'une charge d'urbanisme s'impose pour "les permis autorisant la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux activités suivantes : [...] d) commerces et commerces de gros et entraînant le dépassement du seuil de 2000 m de superficie de plancher; e) établissements hôteliers et entraînant le dépassement du seuil de 20 chambres"; que l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> énonce également qu'une charge d'urbanisme s'impose pour "les permis autorisant la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux de tout ou partie d'un immeuble destiné aux logements et entraînant le dépassement du seuil de 1000 m de superficie de plancher"; que, conformément à l'article 5, § 2, de l'arrêté, "lorsque les seuils visés aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> du paragraphe précédent ont déjà été régulièrement atteints ou dépassés, les charges d'urbanisme, en cas d'extension ultérieure, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction, ne sont dues que sur les superficies de plancher supplémentaires créées";

Qu'en l'espèce, il convient donc de calculer, à l'échelle du périmètre de la demande de permis, les superficies de plancher supplémentaires créées;

Que pour la partie "logements", il y a lieu de tenir compte de la différence entre la situation projetée et la situation existante; que, pour la situation existante, le formulaire de demande de permis indique une superficie de plancher de 6.787,9 m<sup>2</sup>; qu'en situation projetée, le formulaire de demande permis reprend une superficie de plancher de 7.308,1 m<sup>2</sup>; que, cependant, le demandeur a adressé, le 16 juillet 2015, une lettre au Fonctionnaire délégué en vue de lui faire part de l'inexactitude de cette superficie; que la superficie de plancher, en situation projetée, telle que reprise dans le formulaire, tient, en effet, compte, de manière incorrecte, de locaux de stockage et/ou dépôt situés en sous-sol; qu'après vérification, il y a lieu de valider la correction proposée par le demandeur; qu'il convient dès lors de prendre en considération une superficie de plancher à 7.307,9 m<sup>2</sup>; que la superficie de plancher supplémentaire créée, pour la partie "logements", s'élève donc à 520 m<sup>2</sup>;

Que pour la partie "hôtel", il convient de prendre en considération l'intégralité de la superficie de plancher projetée; que le formulaire de demande de permis indique une superficie de plancher de 17.310,3 m<sup>2</sup>; que, dans sa lettre du 16 juillet 2015, le demandeur a cependant relevé que cette superficie de plancher était inexacte puisqu'elle tient compte aussi, de manière incorrecte, de locaux de stockage et/ou dépôt situés en sous-sol; qu'après vérification, il y a lieu de valider la correction proposée par le demandeur; qu'il convient dès lors de prendre en compte une superficie de plancher à 15.670,2 m<sup>2</sup> pour la partie "hôtel";

Que la superficie de plancher prévue pour la partie "commerce" est de 77,2 m<sup>2</sup>, ce qui est largement inférieur au seuil de 2.000 m<sup>2</sup> prévu par l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, d), de l'arrêté; qu'il n'y a dès lors pas lieu de tenir compte de cette superficie de 77,2 m<sup>2</sup> pour le calcul des charges d'urbanisme;

Que, conformément à l'article 6 de cet arrêté, la valeur des charges générées par le projet est de 1.410.318,00 euros pour la partie "hôtel" (15.670,2 m<sup>2</sup> x 90€/m<sup>2</sup>) et 26.000 euros pour la partie "logements" (520,00 m<sup>2</sup> x 50 €/m<sup>2</sup>), soit un montant total de 1.436.318,00 euros;

Qu'aucune hypothèse de réduction ou d'exonération de charges d'urbanisme ne trouve à s'appliquer en l'espèce;

Que, dans son avis du 28/10/2014, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode a proposé au fonctionnaire d'affecter les charges en numéraire de la manière suivante :

- affecter les charges dues à la construction de logements à la création de deux logements communaux, rue de la Limite, 118;
- affecter la moitié des charges d'urbanisme de l'hôtel à l'équipement et à l'accès au parc "Damla";
- affecter la moitié restante à la rénovation de voirie aux alentours du projet;

Que le Fonctionnaire délégué a pris la décision de ne pas fixer de charges en numéraire, mais d'imposer une charge en nature; qu'il estime la proposition du Collège impraticable compte-tenu du montant de la charge produit par le logement dans le projet; qu'en outre et dans le cadre de la politique régionale, la création de deux logements est insuffisante pour répondre aux besoins en logements des communes, parmi lesquelles la commune du projet; que le budget restant de 1.410.318,00 euros apparaît quant à lui très important pour la rénovation de voiries aux alentours du projet ainsi que pour l'équipement et l'accès au parc "Damla" (qui n'est pas, par ailleurs, en proximité directe avec le projet générateur de la charge); que, pour ces raisons, le Fonctionnaire délégué a décidé d'opter pour une charge en nature consistant, conformément à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> et § 2, de l'arrêté susvisé du 26 septembre 2013, en la création de logements conventionnés au sein du projet du demandeur;

Que le Fonctionnaire délégué s'est assuré auprès du demandeur de la faisabilité d'une telle charge en nature au sein de son projet; que, sur la base des discussions intervenues et des informations reçues, le Fonctionnaire délégué a décidé d'imposer au demandeur, à titre de charge d'urbanisme en nature, la création de 9 logements conventionnés dans la partie résidentielle de son projet pour lesquels le demandeur dispose déjà de la maîtrise foncière; que 4 unités seront situées dans l'ancien couvent le long de la rue Traversière; que les 5 autres unités seront situées dans la nouvelle construction le long de la rue de la Comète; qu'il s'agira d'appartements de différentes typologies: 5 unités avec 1 chambre; 2 unités avec 2 chambres et 2 studios; que chaque logement sera pourvu d'une petite cave au - 5 et d'un emplacement de parking en sous-sol; que l'ensemble de ces 9 logements aura une superficie de plancher de +/- 817,6 m<sup>2</sup>;

Que cette charge a été évaluée, le 5 juin 2015, par le bureau PDG Real Estate Expertise pour le compte du demandeur; qu'il ressort du rapport de valorisation établi par ce bureau que la valeur d'investissement de ces 9 logements conventionnés, caves et emplacements de parking, y compris le tréfonds, s'élèvera hors TVA et frais d'enregistrement à un montant de 1.720.000,00 euros, soit un montant supérieur au montant susvisé de 1.436.318,00 euros calculé conformément à l'article 6 de l'arrêté du 26 septembre 2013; que le Fonctionnaire délégué a examiné la teneur de ce rapport et considère que, même avec une marge d'erreur possible de quelque 10 %, le montant à consacrer à la réalisation de la charge d'urbanisme demeure supérieur à la somme calculée conformément à l'article 6 de l'arrêté;

Que la création de logements conventionnés à cet endroit répond, comme exposé ci-dessus, aux besoins de la commune, mais aussi aux

demandes formulées par diverses associations actives en Région de Bruxelles-Capitale dans leurs observations au cours de l’instruction du dossier;

Qu’enfin, le demandeur veillera à se conformer strictement pour la mise en vente ou en location des logements conventionnés, aux exigences imposées par l’article 1, § 1<sup>er</sup>, 2° de l’arrêté précité du 26 septembre 2013, lequel est libellé comme suit:

“2° Logement conventionné : le logement qui répond aux exigences suivantes :

- le logement ne peut être attribué qu’à des ménages dont le revenu n’excède pas 52.358,75 euros, majoré de 5.083,11 euros pour la première personne à charge et de 2.452,11 euros pour chaque personne à charge supplémentaire. Pour la détermination de ce revenu, il ne sera toutefois tenu compte que de la moitié du revenu imposable globalement du conjoint ou du cohabitant qui a le revenu imposable le moins élevé. Ces montants sont liés à l’indice des prix à la consommation et basés sur l’indice de novembre 2010;

- lorsqu’il est mis en location, le loyer annuel initial ne peut excéder 6,5 pour cent du coût de revient, en ce compris les frais d’acquisition;

- lorsqu’il est mis en vente, le prix ne peut excéder 1.800 euros par m<sup>[2]</sup> habitable, hors TVA. Ce montant est lié à l’indice ABEX et basé sur l’indice de novembre 2010.

Pour les parties de logement sous plafond horizontal, la surface habitable est calculée entre le nu extérieur des murs de façade et l’axe des murs mitoyens (y compris pour le mur mitoyen entre les parties communes et privatives, gaines et trémies techniques incluses).

Pour les parties de logement sous combles, la surface prise en considération est la partie dont la hauteur, comprise entre le sol fini et l’habillage intérieur du toit dépasse 1,20 m pour les toitures dont l’inclinaison est supérieure ou égale à 45° et 1,50 m pour les toitures dont l’inclinaison est inférieure à 45°.

- le logement ne peut être attribué qu’à des ménages qui ne sont pas, à la date de l’achat, propriétaires de biens immobiliers en Belgique affectés au logement;

- le bénéficiaire transmet à l’autorité délivrante une copie de l’acte de cession ou du contrat de bail”.

Que, conformément à l’article 13 de l’arrêté précité, le demandeur fournira au Fonctionnaire délégué et avant l’ouverture du chantier, une garantie financière de 1.720.000 euros, sous la forme d’une garantie bancaire, représentant le coût estimé de la charge; que cette garantie bancaire pourra être libérée, à la requête du demandeur, conformément aux modalités prévues par l’article 13, dernier alinéa de l’arrêté;

[...]».

Il s’agit de l’acte attaqué.

#### *IV. Recevabilité*

##### *A. Argumentation des parties requérantes*

Considérant que la première requérante précise qu’aux termes de l’article 3 de ses statuts, elle «défend et promeut l’augmentation de la capacité d’habiter en ville grâce à la construction de logements neufs, la rénovation des logements anciens et la réaffectation d’autre patrimoine existant, dans tous les quartiers et à l’occasion

de toute opération immobilière privée ou publique»; qu'elle considère que toute son activité démontre l'effectivité de cette action sur le territoire urbain de la Région de Bruxelles-Capitale;

que la seconde requérante cite les articles 3 et 4 de ses statuts, prévoyant qu'elle a «pour but la création d'un milieu de vie de qualité en ville pour les habitants, ce qui implique : I. la promotion d'un aménagement du territoire et d'un urbanisme qui répondent aux besoins des habitants, notamment les plus démunis, II. le droit au logement pour tous [...]» et indique que son action «s'inscrit dans une perspective de transformation sociale selon des principes de solidarité, d'émancipation sociale et de démocratie urbaine. Elle exerce son activité principalement sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, mais peut agir aussi aux niveaux fédéral, européen et international»; qu'elle expose qu'elle réalise de nombreux communiqués et conférences de presse sur la problématique de l'habitat en Région bruxelloise et promeut l'idée que le logement existant doit être maintenu, qu'elle participe aux commissions de concertation sur des projets supposant la démolition de logements existants en défendant leur maintien, qu'elle est membre du Rassemblement bruxellois pour le droit au logement et siège par ailleurs à la Commission consultative du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

que, dans leur dernier mémoire, elles précisent la portée de leur argumentation en exposant que leur critique vise l'acte attaqué en ce qu'il limite les charges d'urbanisme à la création de 9 logements conventionnés dont le promoteur garde la propriété et la rentabilité; que, selon elles, un tel procédé ne met à sa charge qu'une charge économique insuffisante, voire inexistante dans certaines hypothèses; qu'elles considèrent que le choix de recourir à des charges en nature n'est pas critiqué et que, en cas d'annulation, l'autorité devrait statuer à nouveau sur la demande en tenant compte des enseignements de l'arrêt, donc de ce que la détermination des charges d'urbanisme en nature est nettement insuffisante, et en imposant un nombre supérieur de logements conventionnés;

### *B. Argumentation de la partie intervenante*

Considérant que la partie intervenante soulève une première exception d'irrecevabilité liée à l'absence d'un intérêt distinct de l'intérêt général au respect de la loi; que, selon elle, les requérantes critiquent en réalité non pas le permis, mais le mécanisme de la charge d'urbanisme lui-même, tel qu'il est réglé par l'arrêt du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme; qu'à son sens, les requérantes reprochent à l'arrêt de ne pas imposer que la charge en nature doit impliquer une perte économique sèche d'un montant correspondant au montant de la charge tel que calculé conformément aux dispositions de ce même arrêt; qu'elle estime que le recours des requérantes s'interprète comme un recours dont l'objet réel est étranger à l'acte attaqué et qui est intenté dans le seul intérêt de la loi, ce qui est prohibé par l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'État;

qu'elle soulève également une seconde exception d'irrecevabilité tirée de l'absence d'intérêt direct et personnel; qu'elle fait valoir que non seulement l'annulation du permis attaqué ne procurerait aucun avantage concret aux requérantes, mais qu'elle produirait un effet négatif contraire à l'objectif de développement du logement, puisqu'elle aurait pour conséquence d'empêcher ou en tout cas de différer la réalisation des logements conventionnés prévus par le permis, alors que ceux-ci font partie intégrante de l'objet social des requérantes;

que, dans son dernier mémoire, elle fait observer qu'en cas d'annulation, le fonctionnaire délégué ne serait nullement tenu de fixer une charge en nature et que, conformément à l'article 100 du CoBAT et aux articles 3 et 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme, il pourrait tout aussi bien opter, au moment de la réfection du permis annulé, pour une charge en numéraire; qu'elle ajoute qu'en pareil cas, le fonctionnaire délégué ne serait pas tenu d'imposer la création de logements conventionnés mais pourrait imposer, par exemple, la rénovation d'une voirie ou d'un espace public; qu'elle évoque l'hypothèse d'une renonciation au projet et fait valoir que la seule conséquence certaine de l'annulation du permis attaqué serait une diminution de l'offre de logements conventionnés à Bruxelles et ajoute que l'absence de critiques quant au recours à des charges en nature n'implique nullement qu'en cas de réfection, le permis imposerait la création d'un nombre supérieur de logements conventionnés, ce qui ne constitue, selon elle, qu'une pure hypothèse; qu'elle estime dès lors que l'intérêt des parties requérantes n'est qu'indirect et hypothétique et que leur argumentation repose sur de simples suppositions;

### *C. Appréciation du Conseil d'État*

Considérant que l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose que tout requérant doit justifier d'un intérêt; que cet intérêt doit être direct, personnel, actuel, certain et légitime; que l'annulation d'un acte administratif doit procurer un avantage autre que la seule satisfaction du rétablissement de la légalité; que l'intérêt au recours doit être personnel, en ce sens notamment que l'annulation de l'acte attaqué doit procurer un avantage à la partie requérante ou faire cesser un grief qui lui est causé par l'acte; qu'en faisant de l'intérêt une condition de recevabilité du recours, le législateur a entendu exclure le recours populaire ou le recours intenté dans le seul intérêt de la loi;

Considérant qu'en d'autres termes, il faut qu'il existe, entre le requérant et l'acte attaqué, un rapport suffisamment individualisé, l'exigence d'un intérêt personnel excluant dès lors le recours dans l'intérêt de la loi;

Considérant que la requête en annulation ne comporte qu'un moyen unique qui ne vise pas le projet urbanistique lui-même, mais la condition dont le permis est assorti quant aux charges d'urbanisme, et plus spécifiquement la clause de l'acte attaqué qui impose au bénéficiaire du permis de créer neuf logements conventionnés dans la partie résidentielle de son projet ainsi que la motivation formelle qui justifie cette condition; que les requérantes critiquent ainsi l'application qui a été donnée par le fonctionnaire délégué à l'arrêté du 26 septembre 2013 invoqué au moyen; que, si cette critique met en cause l'interprétation de cet arrêté, il ne s'agit pas moins d'un moyen de droit dirigé contre le permis attaqué;

Considérant que l'article 100, § 1<sup>er</sup>, du CoBAT dispose notamment comme suit :

« Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges comprenant notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation, la transformation ou la rénovation à titre gratuit de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements.

En outre, ils peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries publiques, d'espaces verts publics, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logement ainsi que les terrains sur lesquels ils sont ou seront aménagés.

Ils peuvent, en lieu et place ou complémentirement à la réalisation des charges susmentionnées et dans le respect du principe de proportionnalité, subordonner la délivrance du permis au versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement d'actes et travaux qu'ils déterminent et qui ont pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements.

[...]»;

Considérant que l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme prévoit ce qui suit :

« [Art. 2.](#) Les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme ou que contribuent à financer ces charges sont situés à proximité des projets qui les génèrent.

Ils sont définis, dans le permis, en fonction de la nature et des répercussions prévisibles du projet.

[Art. 3.](#) § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 4, les charges d'urbanisme consistent en :

1° la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espaces, équipements et bâtiments publics, de voiries et d'espaces verts.

2° la réalisation, la transformation ou la rénovation de logements visés à l'article 1<sup>er</sup>, 1° et 2°.

§ 2. Pour les projets visés à l'article 5, § 1<sup>er</sup>, 2°, les charges d'urbanisme sont prioritairement celles visées au § 1<sup>er</sup>, 2°.

[Art. 4.](#) § 1<sup>er</sup>. Les charges d'urbanisme peuvent également porter, en tout ou partie, sur le versement d'une somme d'argent destinée à la réalisation d'actes et travaux visés à l'article 3.

Dans ce cas, l'autorité délivrante indique dans le permis, le cas échéant en application de l'article 100, § 1<sup>er</sup>, alinéa 5, du CoBAT, les actes et travaux visés à l'article 3 du présent arrêté qui seront financés de la sorte.

[...]»;

que cet arrêté prévoit ensuite, en ses articles 5 et 6, les cas dans lesquels l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et la valeur de celles-ci;

Considérant qu'en l'espèce, l'autorité a fixé à 1.410.318 euros le montant des charges d'urbanisme applicables, sans que l'acte attaqué ne soit critiqué à cet égard; que les requérantes contestent les modalités selon lesquelles ces charges sont imposées en l'espèce; qu'elles ne critiquent pas le principe de la création de logements conventionnés, mais bien la pénalisation économique, selon elles insuffisante, qui en résulte pour l'intervenante dès lors que celle-ci conservera la propriété de ces logements et pourra amortir l'investissement qu'elle doit consentir; qu'à leur estime, dès lors que la charge d'urbanisme prenait la forme d'une charge en nature, elle aurait dû être fixée à un nombre très supérieur de logements conventionnés, à moins d'être assortie d'une obligation de cession gratuite; que cette argumentation équivaut à soutenir qu'en adoptant l'acte attaqué, la partie adverse a illégalement renoncé à imposer à l'investisseur des charges en nature plus importantes qui correspondraient effectivement au montant de 1.410.318 euros;

Considérant que l'acte attaqué autorise un projet d'envergure importante dans un quartier densément peuplé; que les requérantes ne prétendent pas que ce permis porterait par lui-même atteinte aux intérêts collectifs qu'elles se sont donné pour objet de poursuivre; qu'une telle atteinte pourrait toutefois être constatée à l'occasion de l'examen du moyen, s'il devait être jugé qu'en imposant les charges d'urbanisme ici visées, la partie adverse a commis une illégalité ou une erreur manifeste d'appréciation au détriment du logement; que l'exception est dès lors liée au fond et qu'elle ne peut être accueillie à ce stade de la procédure;

Considérant qu'il y a lieu de rouvrir les débats pour permettre à l'auditeur désigné par M. l'auditeur général d'examiner le moyen unique,

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

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

Les débats sont rouverts.

**Article 2.**

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

**Article 3.**

Les dépens sont réservés.

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

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| M <sup>me</sup> Pascale VANDERNACHT, | président de chambre f.f., |
| M <sup>me</sup> Diane DÉOM,          | conseiller d'État,         |
| M. Frédéric GOSSELIN,                | conseiller d'État,         |
| M. Frédéric QUINTIN,                 | greffier assumé.           |

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Frédéric QUINTIN

Pascale VANDERNACHT