

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 258.745 du 8 février 2024

A. 232.233/XV-4596

En cause : **la société à responsabilité limitée MOPHIL,**
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric DE MUYNCK, avocat,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la commune d'Anderlecht, représentée par
son collègue des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^e Augustin DAOUT, avocat,
rue de Stassart 99
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 13 novembre 2020, la société à responsabilité limitée Mophil demande l'annulation de « l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 avril 2020 qui, statuant sur recours, a refusé le permis d'urbanisme [qu'elle a] sollicité pour changer l'affectation d'un entrepôt en parking couvert, sur un bien situé à 1070 Anderlecht, rue James Ensor, n° 55, cadastré 4^e division, section B n° 81c2 ».

II. Procédure

Par une requête introduite le 29 décembre 2020, la commune d'Anderlecht demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 11 janvier 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 décembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 janvier 2024.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M^e Frédéric Van Den Bosch, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Florence Claes, *loco* M^e Frédéric De Muynck, avocate, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Hélène Rouvroy, *loco* M^e Augustin Daoût, avocate, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, 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. Faits

1. Le 23 novembre 2017, la partie requérante introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de changer la destination d'un entrepôt de 500 m² en parking couvert pour 15 emplacements de stationnement pour voiture. Le bien est situé à Anderlecht, rue James Ensor, 55, en zone de forte mixité, au plan régional

d'affectation du sol (PRAS). L'entrepôt se situe au rez-de-chaussée d'un immeuble comprenant quinze logements aux étages, le niveau -1 étant déjà affecté au parking (dix-sept places de stationnement).

La note explicative jointe à la demande est rédigée comme suit :

« Le projet consiste en un changement d'affectation d'un entrepôt de 500 m² en parking comportant 15 emplacements.

L'accès se fait par une porte sectionnelle à front de rue, destinée exclusivement à ce parking.

L'ancienne affectation entraînait des nuisances de stationnement difficile des camions pour le déchargement en rue avec des transpalettes.

La nouvelle affectation répond au besoin de parking des logements de la rue et des rues adjacentes.

Pour mémoire, l'affectation du bureau du 1^{er} étage arrière est maintenue.

Le caractère des lieux est amélioré ».

2. Le 4 juillet 2018, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht octroie un permis d'environnement de classe II pour l'exploitation de ces 15 emplacements de stationnement.

3. Le 17 décembre 2018, l'accusé de réception du dossier de demande de permis d'urbanisme complet est délivré.

Le 19 février 2019, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht refuse la demande de permis d'urbanisme sollicitée.

4. Le 22 mars 2019, la partie requérante introduit un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

5. Le 4 mai 2019, le collège d'Urbanisme ordonne la tenue de mesures particulières de publicité par application de l'article 171, § 2, 1^o, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT). Le projet est par conséquent soumis à enquête publique du 21 mai au 5 juillet 2019.

6. Le 9 juillet 2019, le procès-verbal de clôture d'enquête publique est dressé et ne fait état d'aucune réclamation ou observation.

7. Le 11 juillet 2019, après avoir entendu la partie requérante et l'architecte du projet, la Commission de concertation émet un avis partagé en ce

sens que l'avis de la commune est défavorable et l'avis de la D.U. et D.P.C. est favorable avec des réserves.

8. Par un arrêté du 23 avril 2020, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déclare le recours recevable mais non fondé et refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme il suit :

« Examen

Considérant que la demande est recevable *ratione temporis* ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il existe pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol "PPAS Mons-Birmingham" du 14 juin 2007 ; que ce PPAS a été abrogé par arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2019 ;

Considérant que la demande porte sur la parcelle cadastrale, 4^e division, section B, n° 81c2 occupée par un immeuble mitoyen comportant un bâtiment avant de gabarit R + 03 + toiture plate, un bâtiment arrière de R à R +1 et une annexe latérale les reliant ;

Considérant que la demande vise le changement d'affectation d'un entrepôt de 500 m² en parking couvert ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien se compose, d'une part, de 15 logements dans le bâtiment avant avec 17 emplacements de parking, des caves et des locaux communs occupant toute la surface (816 m²) de la parcelle au sous-sol et, d'autre part, d'une activité productive dans l'arrière-bâtiment avec atelier/dépôt au rez-de-chaussée et bureau accessoire à l'activité précitée au premier étage ;

Considérant que la demande porte sur l'arrière-bâtiment et propose de réaménager l'entrepôt en 15 emplacements de parcage voiture et une zone d'emplacement 2 roues, dont l'accès se fait par une porte sectionnelle à front de rue, distinct des autres accès à rue de l'immeuble ;

Considérant que la requérante a déposé un plan correctif du rez-de-chaussée, référencé indice B et daté du 19 mai 2019 ;

Considérant qu'en date du 4 juin 2019, le collège d'urbanisme a demandé au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht de procéder aux mesures particulières de publicité au motif que la nouvelle affectation sollicitée pour l'entrepôt doit être qualifiée de commerce ;

Considérant que la commission de concertation, réunie en date du 11 juillet 2019, a constaté des différences entre la situation existante et la situation de droit autorisée par un permis d'urbanisme délivré en 1969, référencé PU 35952 ;

Qu'une partie de la cour du logement de droite a été réduite au profit de l'arrière-bâtiment ;

Que l'escalier desservant le bureau à l'étage de l'arrière-bâtiment a été déplacé ;

Qu'en termes de forme de toiture et de hauteur sous plafond, la partie de l'arrière-bâtiment qui ne compte qu'un niveau n'est pas conforme à la situation de droit (antérieure à 1977 suivant le site Bruciel) ;

Considérant que le collège d'urbanisme a qualifié la demande de commerce ;

Considérant que la requérante soutient que la demande répond à un besoin d'emplacements de parking ; qu'en effet, un rapport d'incidence de 2015 relatif à la construction d'un immeuble comprenant 95 logements et 45 emplacements de parking fait ressortir que "en soirée, la saturation (ou la quasi-saturation) de 93 % à 11 % est présente sur tous les tronçons de voirie dans le rayon étudié. Il n'y a donc pas de marge disponible" ;

Que la demande doit être considérée comme accessoire des activités déjà autorisées et même être considérée comme un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que le PRAS définit le commerce comme étant "l'ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes" ;

Considérant que le PRAS ne prévoit pas d'affectation particulière en ce qui concerne les parkings ; que ceux-ci suivent l'affectation de l'immeuble dont ils dépendent physiquement ;

Qu'en l'espèce, le bâtiment comprend déjà des parkings au niveau -01, affectés au logement ;

Que le projet propose de changer l'affectation de l'entrepôt en parking couvert, dont les emplacements sont destinés à la location ;

Que ces emplacements ne peuvent dès lors être définis comme accessoires aux logements ;

Qu'il ressort des statuts de la SPRL Mophil que son objet social est le suivant :

- “ - l'achat, la vente, le lotissement, la mise en valeur et l'équipement sous toutes ses formes ainsi que la promotion de tous biens immeubles, bâtis ou non bâtis, tant à usage d'habitation ou de bureau, que de commerce ou d'industrie, soit de façon générale toutes les transactions relatives à des biens immobiliers et fonds de commerce ; à l'exclusion de toute activité régie par l'Arrêté Royal du six septembre mil neuf cent nonante-trois.
- la gestion, la gérance et l'exploitation de ces biens sous toutes leurs formes et la location de tous biens meubles et immeubles en ce compris la gestion de portefeuille-titres ;
- la construction, la reconstruction, la rénovation, la transformation et l'équipement, de même que la décoration intérieure de tous bâtiments à l'aide de tous matériaux, à toutes fins et par toutes techniques” ;

Considérant que le PRAS définit la notion d'intérêt collectif de la manière suivante :

- “ Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services,

les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque.

Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats.

Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics".

Qu'il découle de la définition d'équipement d'intérêt collectif ou de service public que le critère prépondérant qui subordonne la reconnaissance d'une affectation d'équipement est celui de la destination principale de l'équipement de référence, soit l'accomplissement d'une activité d'intérêt général (dans le sens de ce qui est utile à la société) dans une optique de proximité à la population ; que le concept d'intérêt général désigne tout besoin de la collectivité, jugé suffisamment digne d'intérêt par l'autorité constitutionnellement compétente pour ce faire ;

Que le stationnement ne répond pas à la définition de l'intérêt général, en ce qu'il n'est pas reconnu comme tel par l'autorité compétente ;

Que c'est dès lors à juste titre que le collège urbanisme a considéré l'affectation proposée comme du commerce, à savoir la location d'emplacements de parcage ; qu'il s'agit bien d'un espace accessible au public dans lequel est fourni un service ; que les emplacements sont exploités de façon professionnelle à des fins lucratives ;

Considérant que la prescription 4.2 du PRAS est d'application ;

Que celle-ci limite les commerces, en dehors des liserés de noyaux commerciaux, à une superficie de plancher de 200 m² ; que la superficie peut être portée à 1000 m², moyennant les conditions suivantes :

- l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;
- les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le bien compte 17 emplacements de parking de voiture au sous-sol en situation de droit ; que le projet en ajoute 15 au rez-de-chaussée, doublant quasiment le nombre total de places de parking de voiture, 32, dans l'immeuble ; qu'il est également proposé des places de stationnement de motos ;

Considérant que la demande aurait dû être soumise à rapport d'incidence, conformément à l'annexe B, rubrique 26, du CoBAT, en ce que la demande fait augmenter le nombre de stationnements couverts à plus de 25 emplacements ;

Qu'un tel rapport aurait permis d'avoir une vision plus claire des flux dans la rue et des problématiques relatives au stationnement ;

Que le rapport d'incidences déposé par la requérante relatif à un projet de construction d'un immeuble de 95 logements et 45 emplacements de parcage sis avenue François Malherbe, rue James Ensor et rue de Birmingham, daté du 4 mars 2015 fait état, en page 7, d'une saturation, ou d'une quasi-saturation du stationnement ;

Que, cependant, en page 8, le rapport semble remettre en question ce constat, en mettant en avant le nombre de transports publics desservant la zone et le taux de véhicule par habitant qui chute pour la commune d'Anderlecht ;

Considérant que le permis d'urbanisme et le permis d'environnement relèvent de deux polices administratives distinctes ; que l'obtention d'un permis d'environnement ne dispense pas la requérante de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme ;

Que le permis d'environnement analyse les conditions d'exploitation eu égard aux dangers et nuisances en termes d'impact environnemental ; que les permis d'urbanisme sont régis par des règles qui leur sont propres ;

Considérant que l'affectation du bureau, accessoire de l'activité du dépôt en situation de droit, n'est pas clairement définie ;

Que l'escalier permettant d'y accéder a été déplacé en fond de parcelle et accolé à la limite mitoyenne ;

Que le bureau ne peut être exploité séparément de l'activité au rez-de-chaussée ; que l'aménagement proposé pour ledit entrepôt ne motive pas le maintien du bureau ; qu'il est, par ailleurs, difficilement accessible ;

Considérant que la largeur de la cour du logement de droite a été réduite entre 1987 et 1996 (*cf.* vues aériennes du site Brugis) ; que cette intervention a été réalisée au profit de l'annexe de liaison de l'arrière-bâtiment mais au détriment du logement de droite ;

Qu'or, cette cour fait partie intégrante de ce logement et sa diminution ne concourt pas à l'amélioration de sa qualité de vie ; qu'il y aurait lieu de la recréer, telle qu'elle existe dans les plans d'archives ;

Considérant enfin qu'il conviendrait de régulariser les actes des travaux infractionnels qui ressortent de la comparaison de la situation de droit et de la situation de fait ;

Considérant, dès lors, que la demande doit être refusée ;

[...] ».

9. Le 17 septembre 2020, cette décision est notifiée à la partie requérante par un courrier recommandé.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

IV.1.1. La requête

La partie requérante prend un moyen unique de la violation « de la prescription particulière 4.2 du PRAS, de la violation du CoBAT, et plus précisément de ses articles 142 et 143 – applicables lors de la demande de permis, et repris actuellement aux articles 175/15 et 175/16 – ainsi que de son annexe B, rubrique 26, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des principes généraux

de bonne administration, dont le devoir de minutie, de l'erreur de fait et de l'erreur de droit, de l'insuffisance et de la contradiction dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Dans une première branche, elle estime que le projet litigieux ne peut être qualifié de commerce au sens du PRAS de sorte que la prescription particulière 4.2 de ce plan ne lui est pas applicable. Elle rappelle que ce dernier définit le commerce comme étant « l'ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes ». Elle considère que son projet n'entre pas dans cette définition puisqu'il s'agit de réaliser une location immobilière d'emplacements de parking, sans qu'aucun service ne soit proposé. Elle ajoute qu'il s'agit de réaliser des locations de longue durée, en faveur des habitants d'un quartier saturé en termes de stationnement. Elle relève qu'il représente donc un complément à la fonction résidentielle de la zone et s'éloigne des activités commerciales de location à l'heure ou à la journée, qui offrent aussi d'autres services. Elle affirme qu'il s'agit de la gestion d'un patrimoine immobilier propre, aucun élément permettant de démontrer le contraire n'étant avancé. Elle note également que le PRAS ne prévoit pas d'affectation particulière en ce qui concerne les parkings, ceux-ci suivant l'affectation de l'immeuble dont ils dépendent physiquement. Elle explique qu'en l'espèce, le parking projeté est relié « physiquement » à un immeuble résidentiel comprenant quinze logements, qui se trouve dans un quartier affecté principalement à de l'habitat, ce qui n'est pas contesté. Elle relève que bien qu'il existe déjà quelques emplacements de parking mis à la disposition des habitants de cet immeuble, cela n'empêche pas de considérer le projet comme un accessoire des logements auxquels il est effectivement relié et dédié, venant utilement compléter l'offre en stationnement existante. Elle constate aussi que le permis d'environnement octroyé le 4 juillet 2018 prévoit expressément que « tous les emplacements doivent être réservés aux habitants du projet ou du quartier », ce qui confirme que la commune a toujours considéré le projet comme accessoire aux logements et que la partie adverse n'apporte aucun élément pertinent permettant de remettre en cause cette qualification. Elle considère que le fait qu'elle soit une société dont l'objet social comprend la mise en location des biens meubles et immeubles dont elle dispose, ne permet pas de qualifier automatiquement de « commerce » toutes les locations qu'elle réalise. Elle note qu'à suivre ce raisonnement, il faudrait considérer que toute location immobilière serait une activité commerciale, à partir du moment où le propriétaire-bailleur est une société commerciale, ce qui n'est évidemment pas le cas et ce qui n'est pas conforme à la définition de commerce précitée. Elle conclut que la partie adverse a commis une erreur de fait et une erreur de droit, ou à tout le moins, une erreur manifeste d'appréciation, en qualifiant le projet de commerce au

sens du PRAS et ne pouvait donc lui appliquer la prescription particulière 4.2. Elle est d'avis que cette irrégularité est déterminante puisqu'à la lecture de l'acte attaqué, l'application de cette prescription 4.2 et la dérogation qu'impliquerait le projet ont été des motifs justifiant le refus du permis. Elle ajoute que la motivation de l'acte attaqué n'est dès lors manifestement pas adéquate.

Dans une deuxième branche, elle relève que la partie adverse a refusé le permis d'urbanisme malgré l'octroi du permis d'environnement, demandé pour le même projet. Elle considère que les motifs ayant fondé l'octroi du permis d'environnement auraient dû être pris en compte dans le cadre de l'analyse de la demande de permis d'urbanisme ou, à tout le moins, que la partie adverse aurait dû préciser en quoi, malgré l'octroi de ce permis, le permis d'urbanisme pouvait être refusé. Elle estime que l'acte attaqué est incompréhensible puisqu'il s'oppose aux motifs ayant justifié l'octroi du permis d'environnement. Elle écrit que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles, malgré l'octroi du permis d'environnement, le permis d'urbanisme nécessaire à la mise en œuvre du projet, validé par le permis d'environnement, pouvait être refusé. Elle estime que ce faisant, la partie intervenante a opéré un revirement d'attitude injustifié, puisqu'elle a validé le projet en cause lors de l'octroi du permis d'environnement. Elle explique que, dans ces circonstances, pour que la motivation de l'acte attaqué soit adéquate, la partie adverse devait exposer les motifs permettant de comprendre pourquoi, malgré la validation du projet lors de l'octroi du permis d'environnement, le permis d'urbanisme, nécessaire pour la mise en œuvre, pouvait être refusé. Elle soutient qu'aucun des motifs de l'acte attaqué ne permet de l'expliquer, ce qui démontre une motivation inadéquate et irrégulière. Elle note qu'au contraire, sans remettre en cause l'analyse du projet dans le cadre de l'octroi du permis d'environnement, la partie adverse s'est contentée d'une motivation stéréotypée, faisant état notamment du fait que « le permis d'urbanisme et le permis d'environnement relèvent de deux polices administratives distinctes ; que l'obtention d'un permis d'environnement ne dispense pas la partie requérante de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme ; que le permis d'environnement analyse les conditions d'exploitation eu égard aux dangers et nuisances en termes d'impact environnemental ; que les permis d'urbanisme sont régis par des règles qui leur sont propres ». Elle rappelle qu'il existe pourtant une interdépendance entre ces deux polices administratives. Elle relève que lors de l'octroi du permis d'environnement, il est évident que la partie intervenante a déjà dû procéder à une analyse globale du projet, visant non seulement ses incidences environnementales mais également son intégration dans le cadre existant et le nombre d'emplacements projetés et qu'elle l'a donc approuvé sur le principe. Elle estime que l'acte attaqué ne pouvait, dès lors, être adéquatement motivé que pour autant que la partie adverse explique pourquoi, malgré les motifs

ayant justifié l'octroi du permis d'environnement, elle pouvait refuser le permis d'urbanisme. Elle ajoute qu'elle devait aussi expliquer en quoi l'analyse réalisée lors de l'octroi du permis d'environnement, qu'elle ne remet pas en cause, ne pouvait être prise en compte lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme. Elle considère que l'acte attaqué n'est, de ce fait, pas correctement motivé. Elle ajoute que cette irrégularité est d'autant plus grave que, dans le cadre de la procédure de recours, elle a pointé les éléments pertinents soulevés dans le cadre de l'octroi du permis d'environnement qui auraient dû amener l'autorité à accorder le permis d'urbanisme. Elle relève qu'à la lecture de l'acte attaqué, il n'est pas possible de comprendre s'il a été tenu compte de ces éléments, ni les raisons pour lesquelles la partie adverse a décidé de ne pas les suivre. Elle constate que cela renforce le caractère inadéquat et irrégulier de la motivation de l'acte attaqué et relève que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Dans une troisième branche, elle observe que son projet vise la construction de quinze emplacements de parking et n'entre donc pas dans le champ d'application de l'annexe B, rubrique 26, du CoBAT, de sorte que la demande ne devait pas faire l'objet d'un rapport d'incidences. Elle relève que la partie adverse a estimé, dans l'acte attaqué, que le projet aurait dû faire l'objet d'un tel rapport et que l'absence de ce rapport pouvait constituer un motif de refus. Elle estime ce motif erroné et conclut que la partie adverse a, dès lors, méconnu les articles 142 et 143 du CoBAT, applicables lors de la demande de permis, et repris actuellement aux articles 175/15 et 175/16, qui visent les exigences applicables aux projets devant faire l'objet d'un rapport d'incidences, ainsi que l'annexe B, rubrique 26, du CoBAT, ce qui affecte la régularité de l'acte attaqué. Elle ajoute que, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, les documents produits lui permettaient d'être suffisamment informée sur les incidences du projet, et notamment sur ce qui concerne la problématique de la circulation et de la saturation de stationnement dans le périmètre autour du projet. Elle précise avoir déposé le rapport d'incidences établi par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour un projet situé à proximité immédiate de son bien. Elle observe qu'il en ressort que le stationnement est saturé dans la zone concernée. Elle en déduit que la partie adverse n'a pas correctement analysé les documents qui lui ont été fournis, ce qui représente une violation des principes généraux de bonne administration, dont le devoir de minutie. Elle constate que si elle les avait analysés, sans estimer, erronément, qu'un rapport d'incidences était nécessaire, la partie adverse aurait pu correctement évaluer les incidences du projet, ainsi que son utilité et sa nécessité. Elle ajoute qu'une pétition en faveur de son projet a été déposée à la commune d'Anderlecht et n'a pas été prise en compte. Elle conclut que la partie adverse a méconnu les articles 142 et 143 du CoBAT ainsi que son annexe B, rubrique 26, ce qui affecte aussi l'analyse qu'elle a

opérée du projet en cause et la régularité des motifs sur lesquels se fonde l'acte attaqué.

IV.1.2. Le mémoire en réplique

À propos de la première branche, la partie requérante réplique que le PRAS ne prévoit pas d'affectation particulière en ce qui concerne les parkings et que dès qu'un parking peut être considéré comme l'accessoire d'une affectation principale, il doit être appréhendé au regard de cette affectation. Elle rappelle qu'en l'espèce, les parkings projetés sont réservés aux habitants de l'immeuble résidentiel auquel ils sont reliés et aux habitants du quartier, condition imposée par le permis d'environnement et la partie adverse ne pourrait préjuger de son non-respect pour tenter de justifier son raisonnement et l'application de la prescription particulière 4.2 du PRAS au projet en cause. Elle affirme que le projet est bien l'accessoire d'immeubles de logement, et principalement de celui auquel il est relié « physiquement », ce que ne conteste d'ailleurs pas la partie adverse, et doit donc être assimilé à la fonction résidentielle. Elle souligne que la partie adverse ne peut être suivie lorsqu'elle soutient que le projet constitue une fonction indépendante des immeubles situés aux alentours, ce qui est contraire à la réalité. Elle ajoute que l'application de la jurisprudence du Conseil d'État permet également de conclure à l'affectation résidentielle du parking en cause puisque le parking est destiné exclusivement aux habitants de l'immeuble auquel il est relié et aux habitants du quartier, qu'il constitue un agrément/complément au logement et qu'il est uniquement destiné à des locations de longue durée, répondant à l'exigence de stabilité. Elle confirme qu'il n'a pas pour vocation d'offrir des places de stationnement au public, le simple fait qu'il puisse accueillir les visiteurs des occupants des logements auquel il est relié n'étant pas contraire à son affectation résidentielle, et ce conformément à la jurisprudence. Elle écrit également que la fonction résidentielle du parking est renforcée par le fait qu'il répond à un réel besoin pour les habitants. Elle relève aussi que le fait que les emplacements de stationnement soient destinés à la location ne pourrait amener à qualifier de commerciale l'affectation du projet, la mise en location ne suffisant pas à remettre en cause l'affectation résidentielle du parking projeté puisque de nombreux biens destinés au logement/à la résidence sont mis en location sans que cela n'ait d'incidence sur leur affectation. Elle conclut qu'en considération de ces éléments, la partie adverse a commis une erreur en qualifiant de commerciale l'affectation du projet et donc en considérant que ce projet dérogerait à la prescription 4.2 du PRAS.

À propos de la deuxième branche, elle réplique que le principe d'indépendance des polices administratives n'est pas absolu et doit être nuancé en

fonction des circonstances particulières de chaque cas d'espèce, ce qui est confirmé par la doctrine. Elle reproche aux parties adverse et intervenante de ne pas avoir appréhendé correctement ce principe au regard des spécificités du projet en cause et estime qu'elles auraient dû tenir compte des éléments ayant justifié l'octroi du permis d'environnement, eu égard au lien manifeste existant entre cette autorisation et le permis d'urbanisme utile à la mise en œuvre du projet litigieux. Elle rappelle que le permis d'environnement autorise déjà l'exploitation du parking couvert pour quinze véhicules dont l'aménagement est visé par le permis d'urbanisme refusé et que, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'environnement, les différentes incidences qu'engendrera le parking sur son environnement ont déjà été évaluées par l'autorité compétente. Elle affirme que le permis d'urbanisme sollicité ne représente qu'une mise en œuvre du permis d'environnement octroyé puisqu'il s'agit uniquement de modifier l'affectation de l'entrepôt en parking couvert. Elle souligne qu'aucune autre modification ou d'autres travaux ne sont prévus, le permis sollicité ayant uniquement pour but de permettre la mise en œuvre du permis d'environnement en modifiant l'affectation de l'immeuble. Elle voit donc mal quels seraient les motifs spécifiques liés à la police d'aménagement du territoire et de l'urbanisme qui auraient pu amener l'autorité administrative à refuser le permis sollicité à la suite de l'octroi d'un permis d'environnement. Elle conclut qu'eu égard aux spécificités du projet et à l'interdépendance existante entre le permis d'environnement et le permis d'urbanisme, le principe de l'indépendance des polices administratives ne permet pas de justifier la position prise par la partie adverse, ni l'absence de prise en compte des motifs ayant mené à l'octroi du permis d'environnement qui a autorisé l'exploitation du parking visé par la demande de permis d'urbanisme. Elle ajoute que la partie intervenante a opéré un revirement d'attitude injustifié puisque, malgré l'octroi du permis d'environnement et la validation de son projet à ce moment, elle a refusé d'octroyer le permis d'urbanisme nécessaire à la mise en œuvre du projet, sans expliquer ce qui aurait changé depuis la décision prise quant au permis d'environnement. Elle constate que ce revirement d'attitude est également imputable à la partie adverse, qui a validé le refus et n'a pas exposé les motifs permettant de comprendre pourquoi le permis d'urbanisme était refusé malgré le permis d'environnement déjà octroyé. Elle conclut que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate et irrégulière et révèle une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

À propos de la troisième branche, elle réplique qu'elle est bien recevable comme il peut en être déduit de la jurisprudence du Conseil d'État. Elle relève que l'absence de rapport d'incidences a bien été un des motifs de refus du permis sollicité, sans qu'il ne soit précisé si ce motif avait un caractère accessoire ou déterminant. Elle n'est d'ailleurs pas certaine que, sans ce motif, la partie adverse

aurait pris la même décision. Elle le considère comme un motif ayant déterminé le refus. Elle confirme que, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, la rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT n'est pas applicable au projet en cause puisqu'il prévoit la création de moins de 25 emplacements de parking. Elle ajoute que les emplacements de parking projetés ne doivent pas être additionnés aux emplacements de parking déjà existants. Elle explique qu'il ne s'agit pas d'une unité technique et géographique d'exploitation car les emplacements projetés sont situés au rez-de-chaussée alors que les autres sont situés au -1, que le parking projeté prendra la forme d'un parking couvert alors que le parking existant est souterrain, que les emplacements projetés ne seront pas accessibles via la même entrée que ceux existants et que les deux parkings ont des compteurs d'eau et d'électricité différents. Elle en déduit qu'il n'existe pas d'interdépendance sur le plan matériel ou fonctionnel qui nécessiterait de globaliser et d'évaluer ensemble leurs effets sur l'environnement. Elle reproche donc à la partie adverse d'avoir fondé son refus sur un motif irrégulier, ce qui affecte la légalité de l'acte attaqué. Elle affirme aussi que la partie adverse n'a pas correctement analysé les documents en sa possession lors de l'examen de la demande de permis. Elle relève qu'ayant fourni de nombreux documents utiles sur les incidences du projet, une étude complémentaire sur ce point n'était pas nécessaire. Elle considère qu'en refusant le permis au motif que « un tel rapport aurait permis d'avoir une vision plus claire des flux dans la rue et des problématiques relatives au stationnement », la partie adverse a commis une erreur de fait, une erreur de droit ou, à tout le moins, une erreur manifeste d'appréciation. Elle estime que, même en l'absence d'un tel rapport, les éléments qu'elle a fournis permettaient d'avoir une pleine connaissance de la problématique de la circulation et du stationnement dans le quartier. Elle ajoute en ce qui concerne la pétition, que bien qu'introduite postérieurement à la demande de permis, elle constitue un élément important qui aurait dû être pris en compte lors de l'adoption de l'acte attaqué. En estimant le contraire, la partie adverse n'a pas respecté, selon elle, les principes généraux de bonne administration.

IV.1.3. Le dernier mémoire de la partie requérante

Sur la première branche

Elle affirme tout d'abord que l'acte attaqué ne contient aucune précision quant au caractère déterminant ou surabondant de ses motifs, de telle sorte que l'illégalité de l'un d'entre eux suffit à entraîner celle de l'acte attaqué.

Selon elle, à la lecture de la motivation de l'acte attaqué, il n'est pas possible de comprendre que la qualification de l'affectation commerciale et

l'application de la prescription particulière 4.2 du PRAS n'aurait pas été déterminante dans le cadre de la décision de refus.

Elle affirme qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse partage la position de la commission de concertation sur ce point, laquelle a considéré que le changement d'utilisation de l'activité productive présente en situation de droit (atelier/dépôt), par un commerce de location d'emplacements couverts de parcage porte atteinte à la mixité de la zone.

Elle ajoute que l'application de la prescription particulière 4.2 du PRAS a également influencé la procédure d'instruction de la demande de permis.

Elle conclut qu'il ne ressort pas des motifs de l'acte attaqué « que la qualification d'affectation commerciale et l'application de la prescription particulière 4.2 du PRAS n'auraient pas déterminé le choix de l'autorité de statuer dans le sens du refus de permis ».

Sur la deuxième branche

Elle affirme que le principe de l'indépendance des polices administratives n'est pas absolu et doit être nuancé en fonction des circonstances particulières de chaque cas d'espèce. Selon elle, la partie adverse aurait dû tenir compte des éléments ayant justifié l'octroi du permis d'environnement du 4 juillet 2018, eu égard au lien manifeste qui existe entre cette autorisation et le permis d'urbanisme utiles à la mise en œuvre de son projet.

Elle rappelle que, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'environnement, les différentes incidences qu'engendrera le parking sur son environnement ont déjà été évaluées par l'autorité compétente.

Ainsi, selon elle, lors de l'octroi du permis d'environnement, il est évident que la commune d'Anderlecht a dû procéder à une analyse globale du projet, visant non seulement ses incidences environnementales mais également son intégration dans le cadre existant et le nombre d'emplacements projetés, et qu'elle l'a donc approuvé, sur le principe.

Elle est d'avis que le permis d'urbanisme sollicité – et refusé par l'acte attaqué – ne représente qu'une mise en œuvre de ce permis d'environnement déjà octroyé, puisqu'il s'agit uniquement de modifier l'affectation de l'entrepôt en parking couvert, aucune autre modification ou d'autres travaux n'étant prévus.

Au vu de ces éléments, elle voit mal quels seraient les motifs spécifiques liés à la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme qui auraient pu amener la partie intervenante – et donc la partie adverse sur recours – à refuser le permis d'urbanisme sollicité et aux motifs qui l'ont justifié.

Sur la troisième branche

Elle affirme à nouveau que le projet en cause ne devait pas faire l'objet d'un rapport d'incidences, conformément à l'annexe B, rubrique 26, du CoBAT, les quinze emplacements de parking projetés ne devant pas être additionnés aux emplacements de parking déjà existants dès lors qu'il ne s'agit pas d'une unité technique et géographique d'exploitation pour les raisons suivantes : les emplacements projetés sont situés au rez-de-chaussée alors que les emplacements existants sont situés au niveau -1 ; le parking projeté prendra la forme d'un parking couvert alors que le parking existant est un parking souterrain ; les emplacements projetés ne seront pas accessibles via la même entrée que ceux existants (entrée indépendante) ; les deux parkings disposent chacun de leur propre approvisionnement en eau et électricité (compteurs différents). Elle en déduit qu'il n'existe donc pas d'interdépendance sur le plan matériel ou fonctionnel qui nécessiterait de globaliser et d'évaluer ensemble leurs effets sur l'environnement.

Elle rappelle encore que cette notion d'unité technique et géographique d'exploitation est issue de la police de l'environnement et que le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht lui a octroyé un permis d'environnement de classe 2 « visant à exploiter un parking couvert, rue James Ensor 55 », le 4 juillet 2018, qui ne concerne que l'exploitation des 15 nouvelles places de parking couvertes.

Elle estime que considérer à présent que les deux parkings formeraient un seul établissement « signifierait que ce permis a été pris en violation de l'article 7^{ter} [lire : 11] de l'ordonnance [du 6 juin 1997] relative aux permis d'environnement, puisqu'il ne permet à l'autorité d'autoriser une scission du permis d'environnement que lorsque les installations issues de la scission constituent des "unités techniques et géographiques d'exploitation distinctes" ».

IV.2. Examen

Sur la première branche du moyen

L'acte attaqué est motivé comme suit, en réponse à l'argument de la partie requérante développé dans son recours administratif à propos de la qualification de « commerce » de la demande :

« Considérant que le collège d'urbanisme a qualifié la demande de commerce ;

Considérant que la requérante soutient que la demande répond à un besoin d'emplacements de parking ; qu'en effet, un rapport d'incidence de 2015 relatif à la construction d'un immeuble comprenant 95 logements et 45 emplacements de parking fait ressortir que "en soirée, la saturation (ou la quasi-saturation) de 93 % à 11 % est présente sur tous les tronçons de voirie dans le rayon étudié. Il n'y a donc pas de marge disponible" ;

Que la demande doit être considérée comme accessoire des activités déjà autorisées et même être considérée comme un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que le PRAS définit le commerce comme étant "l'ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes" ;

Considérant que le PRAS ne prévoit pas d'affectation particulière en ce qui concerne les parkings ; que ceux-ci suivent l'affectation de l'immeuble dont ils dépendent physiquement ;

Qu'en l'espèce, le bâtiment comprend déjà des parkings au niveau -01, affectés au logement ;

Que le projet propose de changer l'affectation de l'entrepôt en parking couvert, dont les emplacements sont destinés à la location ;

Que ces emplacements ne peuvent dès lors être définis comme accessoires aux logements ;

Qu'il ressort des statuts de la SPRL Mophil que son objet social est le suivant :

- “ - l'achat, la vente, le lotissement, la mise en valeur et l'équipement sous toutes ses formes ainsi que la promotion de tous biens immeubles, bâtis ou non bâtis, tant à usage d'habitation ou de bureau, que de commerce ou d'industrie, soit de façon générale toutes les transactions relatives à des biens immobiliers et fonds de commerce ; à l'exclusion de toute activité régie par l'arrêté Royal du six septembre mil neuf cent nonante-trois.
- la gestion, la gérance et l'exploitation de ces biens sous toutes leurs formes et la location de tous biens meubles et immeubles en ce compris la gestion de portefeuille-titres ;
- la construction, la reconstruction, la rénovation, la transformation et l'équipement, de même que la décoration intérieure de tous bâtiments à l'aide de tous matériaux, à toutes fins et par toutes techniques” ;

Considérant que le PRAS définit la notion d'intérêt collectif de la manière suivante :

- “ Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque.

Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces États.

Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics”.

Qu'il découle de la définition d'équipement d'intérêt collectif ou de service public que le critère prépondérant qui subordonne la reconnaissance d'une affectation d'équipement est celui de la destination principale de l'équipement de référence, soit l'accomplissement d'une activité d'intérêt général (dans le sens de ce qui est utile à la société) dans une optique de proximité à la population ; que le concept d'intérêt général désigne tout besoin de la collectivité, jugé suffisamment digne d'intérêt par l'autorité constitutionnellement compétente pour ce faire ;

Que le stationnement ne répond pas à la définition de l'intérêt général, en ce qu'il n'est pas reconnu comme tel par l'autorité compétente ;

Que c'est dès lors à juste titre que le collège urbanisme a considéré l'affectation proposée comme du commerce, à savoir la location d'emplacements de parcage ; qu'il s'agit bien d'un espace accessible au public dans lequel est fourni un service ; que les emplacements sont exploités de façon professionnelle à des fins lucratives ;

Considérant que la prescription 4.2 du PRAS est d'application ;

Que celle-ci limite les commerces, en dehors des liserés de noyaux commerciaux, à une superficie de plancher de 200 m² ; que la superficie peut être portée à 1000 m², moyennant les conditions suivantes :

- l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;
- les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ».

Ce faisant, si l'autorité de recours indique partager la qualification adoptée par la commission de concertation à propos de la demande, elle n'en tire en revanche pas de conséquence quant à l'appréciation de celle-ci. La partie requérante ne peut être suivie en ce qu'elle soutient que la partie adverse, en se ralliant à cette qualification, a nécessairement fait sienne la conclusion de cette commission, à savoir que le changement d'utilisation porte atteinte à la mixité de la zone. Il ressort de la motivation précitée que la partie adverse a effectivement considéré la prescription particulière 4.2. du PRAS applicable à la demande mais n'en a pas tiré de motif de refus. En l'absence d'un pareil motif, l'apparence d'influence sur l'instruction de la demande dénoncée par la partie requérante, à la supposer établie, n'est pas de nature à fonder une illégalité de la décision attaquée. Par conséquent, la partie requérante est dépourvue d'intérêt à la première branche du moyen.

Sur la deuxième branche du moyen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Une autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment, en application d'une même réglementation, sur deux projets identiques ou voisins. Dans ce cas, l'autorité doit particulièrement motiver sa nouvelle décision. En effet, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère ce revirement d'attitude. En outre, le revirement d'attitude et sa justification doivent s'apprécier au sujet d'une même autorité et non entre autorités différentes appelées à connaître d'une même demande.

En l'espèce, le permis d'environnement pour l'exploitation du parking litigieux a été accordé par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht, le 4 juillet 2018, tandis que le refus de permis d'urbanisme attaqué émane du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il ne peut dès lors être conclu en l'espèce à un revirement d'attitude dans le chef de l'autorité de recours, auteur de l'acte attaqué.

Par ailleurs, il résulte du principe de l'indépendance ou de l'autonomie des polices administratives que la légalité d'un acte administratif s'apprécie exclusivement par rapport à la police administrative spéciale dont il relève et que son auteur doit s'abstenir de fonder sa décision sur des considérations relevant d'une autre police spéciale.

Considéré isolément, le principe d'indépendance des polices, qui s'applique aux relations entre les actes juridiques, signifie que l'acte pris en application d'une police administrative déterminée ne doit pas tenir compte ni appliquer des décisions ou règles qui sont prises en exécution d'une autre police si ce n'est par l'effet de mécanismes propres à cette première police. En effet, il n'appartient en principe pas à une autorité mettant en œuvre une police spéciale de fonder sa mesure sur des considérations relevant spécifiquement d'une autre police spéciale.

En tout état de cause, la décision de refus attaquée est notamment motivée comme suit :

« Considérant que le permis d'urbanisme et le permis d'environnement relèvent de deux polices administratives distinctes ; que l'obtention d'un permis d'environnement ne dispense pas la requérante de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme ;

Que le permis d'environnement analyse les conditions d'exploitation eu égard aux dangers et nuisances en termes d'impact environnemental ; que les permis d'urbanisme sont régis par des règles qui leur sont propres ;

Considérant que l'affectation du bureau, accessoire de l'activité du dépôt en situation de droit, n'est pas clairement définie ;

Que l'escalier permettant d'y accéder a été déplacé en fond de parcelle et accolé à la limite mitoyenne ;

Que le bureau ne peut être exploité séparément de l'activité au rez-de-chaussée ; que l'aménagement proposé pour ledit entrepôt ne motive pas le maintien du bureau ; qu'il est, par ailleurs, difficilement accessible ;

Considérant que la largeur de la cour du logement de droite a été réduite entre 1987 et 1996 (*cf.* vues aériennes du site Brugis) ; que cette intervention a été réalisée au profit de l'annexe de liaison de l'arrière-bâtiment mais au détriment du logement de droite ;

Qu'or, cette cour fait partie intégrante de ce logement et sa diminution ne concourt pas à l'amélioration de sa qualité de vie ; qu'il y aurait lieu de la recréer, telle qu'elle existe dans les plans d'archives ;

Considérant enfin qu'il conviendrait de régulariser les actes des travaux infractionnels qui ressortent de la comparaison de la situation de droit et de la situation de fait ;

Considérant, dès lors, que la demande doit être refusée ».

Il ressort de cette motivation que la partie adverse a indiqué les motifs relatifs à son appréciation du bon aménagement des lieux, dont l'examen est du ressort de sa compétence en matière de permis d'urbanisme, pour lesquels elle considère que la demande doit être refusée. Elle ne peut être qualifiée de stéréotypée et est, au contraire, circonstanciée. En outre, elle a trait à d'autres aspects que ceux examinés dans le cadre d'un permis d'environnement. Par conséquent, la deuxième branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la troisième branche du moyen

L'acte attaqué est motivé comme suit, quant à la nécessité d'un rapport d'incidences :

- « Considérant que le bien compte 17 emplacements de parking de voiture au sous-sol en situation de droit ; que le projet en ajoute 15 au rez-de-chaussée, doublant quasiment le nombre total de places de parking de voiture, 32, dans l'immeuble ; qu'il est également proposé des places de stationnement de motos ;

Considérant que la demande aurait dû être soumise à rapport d'incidence, conformément à l'annexe B, rubrique 26, du CoBAT, en ce que la demande fait augmenter le nombre de stationnements couverts à plus de 25 emplacements ;

Qu'un tel rapport aurait permis d'avoir une vision plus claire des flux dans la rue et des problématiques relatives au stationnement ;

Que le rapport d'incidences déposé par la requérante relatif à un projet de construction d'un immeuble de 95 logements et 45 emplacements de parcage sis avenue François Malherbe, rue James Ensor et rue de Birmingham, daté du 4 mars 2015 fait état, en page 7, d'une saturation, ou d'une quasi-saturation du stationnement ;

Que, cependant, en page 8, le rapport semble remettre en question ce constat, en mettant en avant le nombre de transports publics desservant la zone et le taux de véhicule par habitant qui chute pour la commune d'Anderlecht ».

Les articles 142, § 1^{er}, et 143 du CoBAT, tels qu'en vigueur à la date de la demande de permis, soit le 23 septembre 2017, disposent comme suit :

- « Art. 142. § 1^{er}. Sont soumis à un rapport d'incidences les projets mentionnés à l'annexe B du présent Code » ;
- « Art. 143. Les demandes de certificat ou de permis relatives à tout projet mentionné à l'annexe B du présent Code sont accompagnées d'un rapport d'incidences comportant au moins, les éléments ci-après :
- 1° la justification du projet, la description de ses objectifs et le calendrier de sa réalisation ;
 - 2° la synthèse des différentes solutions envisagées ayant présidé au choix du projet introduit par le demandeur eu égard à l'environnement ;
 - 3° la description des éléments et de l'aire géographique susceptibles d'être affectés par le projet, notamment à l'aide de plans ;
 - 4° l'inventaire des incidences prévisibles du projet et du chantier [et la proposition PEB [...]]
 - 5° l'évaluation de ces incidences au regard de la situation existante [intégrant une évaluation appropriée conformément à l'article 60, § 2, 2° de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature lorsque la demande est susceptible d'affecter une réserve naturelle, une réserve forestière ou un site Natura 2000 de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets ;
 - 6° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le maître d'ouvrage et une indication des principales raisons de son choix, eu égard aux effets sur l'environnement ;
 - 7° la description des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives du projet et du chantier, notamment par rapport aux normes existantes ;
 - 8° un résumé non technique des éléments précédents ».

L'annexe B, 26) du même Code, telle qu'applicable, prévoit que les projets suivants sont soumis à l'établissement d'un rapport d'incidences :

« 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ».

En l'espèce, le formulaire de demande de permis mentionne que l'immeuble visé compte dix-neuf emplacements de parking existants et que le projet en prévoit quinze supplémentaires, pour un total de trente-quatre places.

Dans ses écrits de procédure, la partie requérante affirme que les éléments constitutifs d'une « unité technique et géographique d'exploitation » ne sont pas réunis pour conclure à l'existence d'une telle unité entre les deux parkings situés dans l'immeuble, de sorte que le nombre total d'emplacements de parking disponibles dans l'immeuble ne devrait pas être pris en considération au regard du point 26 de l'annexe B du CoBAT.

La circonstance que les emplacements projetés sont situés au rez-de-chaussée tandis que ceux existants se trouvent au niveau -1 ne permet pas de conclure à l'inexistence d'une unité géographique, les deux niveaux faisant partie du même immeuble. De même, le fait que le projet porte sur un parking couvert tandis que le parking existant est souterrain est indifférent à la détermination d'une unité technique et géographique entre ceux-ci. Enfin, les entrées séparées des deux parkings et les compteurs séparés d'eau et d'électricité sont également insuffisants à établir l'absence d'unité entre les deux zones de stationnement alors que la partie requérante exploite des emplacements tant au niveau - 1 qu'au rez-de-chaussée et qu'elle a d'ailleurs pris en considération le nombre total d'emplacements dans sa demande. En outre, les deux zones sont destinées en priorité aux occupants des logements de l'immeuble.

Le législateur bruxellois a estimé qu'un parking comptant de 25 à 200 places est de nature à produire des incidences notables sur l'environnement telles qu'un rapport s'impose avant de l'autoriser au regard du bon aménagement des lieux. Le projet, s'il est autorisé, permet que soient prévus dans l'immeuble des « emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur », comptant plus de 25 places. Il entre donc dans les conditions d'application du point 26 de l'annexe B du CoBAT, précité.

Il n'est pas contesté que le rapport d'incidences exigé en application de l'article 142, précité, et de l'annexe B du CoBAT n'était ni joint à la demande, ni par ailleurs établi, ainsi qu'il est relevé dans les motifs de l'acte attaqué.

Par conséquent, la troisième branche n'est pas fondée.

Le moyen unique n'est fondé en aucune de ses branches.

V. Indemnité de procédure

Dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros, à la charge de la partie requérante. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante sollicite une indemnité de procédure à la charge de la partie requérante. Conformément à l'article 30/1, § 2, alinéa 4, seconde phrase, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, « Les parties intervenantes ne peuvent être tenues au paiement ou bénéficier de cette indemnité ». Il s'ensuit que la demande de la partie intervenante est irrecevable.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 février 2024, par la XV^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Frédéric Quintin,

présidente de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly